

**UCHWAŁA NR III/15/2002
RADY GMINY NOWOSOLNA
z dnia 10 grudnia 2002 roku
w sprawie: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania
przestrzennego Gminy Nowosolna dotyczącej części obszaru wsi Nowe Skoszewy 1**

Na podstawie art. 7 ust.1, art.18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), oraz art. 8 ust.1, 2, 3, art. 10 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami)

Rada Gminy Nowosolna uchwala co następuje:

**CZEŚĆ A
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowosolna, dla części obszaru wsi Nowe Skoszewy 1 położonej w północno - wschodniej części gminy.
2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą nr XVIII/166/2001 Rady Gminy Nowosolna z dnia 27 marca 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowosolna dotyczącej części obszaru wsi Nowe Skoszewy oraz uchwałą nr XX/184/2001 Rady Gminy Nowosolna z dnia 29 czerwca 2001 r. w sprawie zmiany załącznika do uchwały Rady Gminy Nowosolna nr XVIII/166/2001, oznaczone są na rysunku planu.
3. Ustalenia planu stanowią treść uchwały, której integralną częścią jest rysunek planu w skali 1 :1000, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały.

§2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie zasad udostępniania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przy minimalizacji wzajemnych konfliktów.
- 2) ochrona istniejących walorów przyrodniczych.

§3.

Ilekczoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepis gminny, obejmujące obszar określony w § 1 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z jej treści nie wynika inaczej,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 1000, będącym integralnym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) obszarze - należy przez to rozumieć przestrzeń określoną granicami opracowania planu uszczegółowionymi w § 1, ust.2,
- 5) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną jednostkę ustaleń planu, dla której ustalono w planie postanowienia szczegółowe, oznaczoną numerem i symbolem literowym gdzie:
 - cyfra oznacza kolejny numer terenu w obszarze planu,
 - litera oznacza przeznaczenie podstawowe terenu,
- 6) dostępie do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
- 7) wtórnym podziale działki - należy przez to rozumieć taki geodezyjny podział działki, w wyniku którego każda z nowopowstałych działek będzie spełniać warunki zagospodarowania i użytkowania, zgodne z wymogami planu i przepisami szczegółowym,
- 8) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie,
- 9) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe,
- 10) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo,
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy frontowej - należy przez to rozumieć linię zabudowy od frontu działki, z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi
- 12)froncie działki - należy przez to rozumieć wymiar liniowy mierzony w granicy działki z przestrzenią publiczną,
- 13)przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć przestrzeń ogólnodostępną dróg i ciągów pieszych,
- 14) nieuciążliwej działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności gospodarczej w takim zakresie i w sposób nie powodujący pogorszenia komfortu życia mieszkańców oraz istotnych zmian w środowisku,

- 15) budynkach modernizowanych - należy przez to rozumieć budynki, w których przeprowadza się działania dokonywane głównie w ramach istniejącej bryły budynku,
- 16) budynkach rozbudowywanych - należy przez to rozumieć budynki istniejące, w których powiększa się ich kubaturę.

CZEŚĆ B **USTALENIA PLANU**

ROZDZIAŁ I **Ustalenia ogólne**

§ 4.

1. Dla obszaru, którego granice określono w § 1, ust. 2, plan ustala:
 - 1) przeznaczenie terenów wyszczególnione w rozdziale II niniejszej uchwały oraz inne ustalenia, zawarte na rysunku planu
 - 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - standardy kształtowania zabudowy i urządzenia terenu,
 - zasady podziału terenów na działki
 - 3) warunki ochrony środowiska przyrodniczego,
 - 4) zasady obsługi w zakresie obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej obszaru.
2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz rysunku planu.

§ 5.

Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w § 1, ust. 3, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, w tym linie rozgraniczające dróg,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy frontowej,
- 4) granice własności: adaptowane i do likwidacji,
- 5) przeznaczenie funkcjonalne terenów.

§6.

Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem postanowień ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,

- 2) tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego rezydencjonalnego, oznaczonego na rysunku symbolem **MNR**,
- 3) teren zieleni leśnej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**,
- 4) teren zieleni niskiej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**,
- 5) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KL**,
- 6) teren projektowanej stacji trafo, oznaczony na rysunku planu symbolem **EE**.

§7.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, będące przedmiotem decyzji administracyjnych, należy określać wg postanowień ogólnych ustalonych dla całego obszaru objętego planem (rozdział II), postanowień szczegółowych ustalonych dla poszczególnych terenów (rozdział III) z uwzględnieniem warunków dotyczących obsługi komunikacyjnej (rozdział IV) i infrastruktury technicznej (rozdział V) oraz zgodnie z obowiązującymi aktami prawnymi.

ROZDZIAŁ II

Postanowienia ogólne dla całego obszaru.

§ 8.

Plan ustala następujące warunki **w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego**:

1. W całym obszarze plan zakazuje:

- 1) realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz zakopywania odpadów i innych nieczystości,
- 3) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:
 - a) emisję do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
 - b) przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu równych 45 dB/A w porze dziennej i 40 dB/A w porze nocnej,
 - c) plan przyjmuje, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, wszystkie tereny MN jako tereny podlegające ochronie akustycznej, bez ich różnicowania,
- 4) wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń.

2. Plan ustala:

- 1) obowiązek zachowania walorów przyrodniczego – krajobrazowych:
 - a) doliny prawego dopływu rzeki Moszczenicy stanowiącej korytarz ekologiczny – bez prawa zabudowy, z zachowaniem istniejącej zieleni,

- b) pełnej ochrony istniejącej zieleni wysokiej oraz maksymalne nasycenie terenu zielenią,
 - 2) w przypadku niezbędnej wycinki drzew, wprowadzanie nasadzeń rekompensujących ubytki w drzewostanie,
 - 3) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia (oznaczonych pojemnikach) oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy; obowiązuje zakaz spalania materiałów z tworzyw sztucznych oraz innych powodujących emisję toksycznych substancji do powietrza,
 - 4) ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, z preferencją do zastosowania takich czynników grzewczych, jak: gaz, olej opałowy lekki, czy elektryczność.
3. Plan utrzymuje zasady zagospodarowania terenu wchodzącego w całości w obręb Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz zakazy i nakazy określone w aktualnym rozporządzeniu o jego powołaniu oraz aktualnych przepisach szczególnych.

§ 9.

Plan ustala, dla całego obszaru, następujące warunki **w zakresie zagospodarowania i użytkowania przestrzeni:**

- 1) obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie dla osób niepełnosprawnych z przestrzeni publicznych,
- 2) obowiązek lokalizowania ogrodzeń bezpośrednio w liniach rozgraniczających ulic,
- 3) obowiązek, w ramach użytkowania działki lub zespołu działek, rozwiązania potrzeb parkingowych wynikających z potrzeb użytkowania działki lub zespołu działek.

§ 10.

Plan ustala, na całym obszarze następujące warunki w zakresie **podziału i scalania istniejących działek:**

- 1) działki budowlane, powstałe w wyniku wtórnego podziału lub scalenia działek istniejących muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną kołową zgodną z ustaleniami rysunku planu,
- 2) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności (scalanie działek) w ramach etgo samego terenu, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami rozdziału III.

ROZDZIAŁ III

Postanowienia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 11.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MN**, z przeznaczeniem podstawowym pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne plan ustala:
 - 1) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej gospodarczej z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy,
 - 2) dopuszczenie realizacji nowej zabudowy gospodarczej lub usługowej w ramach istniejącego podziału,
 - 3) zakaz wtórnych podziałów własnościowych.
2. Plan ustala następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) nowe budynki gospodarcze i usługowe lokalizowane wewnątrz terenu z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy frontowej od wyznaczonych linii rozgraniczających dróg.
 - 2) powierzchnia zabudowy nie przekraczająca 20 % powierzchni działki.
3. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy :
 - 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy gospodarczej i usługowej – 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia nie wyżej niż 8 m w najwyższym punkcie kalenicy,
 - 2) architektura budynków w stylu nawiązującym do lokalnej tradycji budowlanej i najbliższego otoczenia.
4. Ogrodzenia frontowe powyżej 50 cm od powierzchni terenu ażurowe, z elementów metalowych lub drewna o maksymalnej wysokości 1,5 m usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi; zakaz stosowania prefabrykatów betonowych, preferowane żywopłoty.

§ 12.

Dla terenu oznaczonego symbolem **2MN** z przeznaczeniem podstawowym pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne plan ustala:

- 1) adaptację istniejącego budynku mieszkalnego z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy, maksymalna wysokość budynku po rozbudowie – 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 8 m w najwyższym punkcie kalenicy,
- 2) zakaz realizacji nowej zabudowy,
- 3) zakaz podziału istniejącej działki,
- 4) ogrodzenia frontowe powyżej 50 cm od powierzchni terenu ażurowe, z elementów metalowych lub drewna o maksymalnej wysokości 1,5 m usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi; zakaz stosowania prefabrykatów betonowych, preferowane żywopłoty.

§ 13.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **3MNR**, z przeznaczeniem podstawowym pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, rezydencjonalne plan ustala:
 - 1) realizację nowej zabudowy w ramach istniejących i projektowanych podziałów, zgodnie z rysunkiem planu tj.:

- a) na działce nr ew. 16/4 (działka nr ew. 16/5, położona na terenie oznaczonym symbolem 5ZN wraz z działką nr ew. 16/4 stanowią integralną całość nieruchomości),
 - b) na działce nr ew. 16/9, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) na działce nr ew. 16/10, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) na nieruchomości złożonej z działek nr ew. 16/7, 16/8, 16/14, z obowiązkiem ich scalenia,
 - e) na działce nr ew. 16/11, z obowiązkiem powiększenia od południa,
- 2) zasadę nowego podziału pozostałego terenu na działki, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy :
 - 1) budynki mieszkalne lokalizowane wewnątrz terenu z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy frontowej od projektowanej drogi,
 - 2) minimalna powierzchnia nowych działek po podziale – 3000 m²,
 - 3) powierzchnia zabudowy nie przekraczająca 20% powierzchni działki,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70% powierzchni działki.
 3. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) budynki mieszkalne, wolnostojące o nieprzekraczalnej wysokości 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia nie wyżej niż 8 m w najwyższym punkcie kalenicy,
 - 2) pomieszczenia gospodarcze i garażowe sytuowane w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym,
 - 3) elewacje w naturalnych kolorach materiałów, z użyciem nie więcej niż dwu różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej, w pastelowych, jasnych odcieniach beżu, żółci i brązu,
 - 4) dachy dwuspadowe i wielospadowe, o równym kącie nachylenia połaci, zbliżonym do 35°, pokrycie dachu w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonym i ciemnobrązowym, jednakowe lub podobne na całym terenie,
 - 5) architektura budynków w stylu nawiązującym do lokalnej tradycji budowlanej.
 4. Ogrodzenia frontowe powyżej 50 cm od powierzchni terenu ażurowe, z elementów metalowych lub drewna o maksymalnej wysokości 1,5 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi; zakaz stosowania prefabrykatów betonowych, preferowane żywopłoty.

§ 14.

Dla terenu oznaczonego symbolem **4ZL** z przeznaczeniem podstawowym pod zieleń leśną plan ustala:

- 1) adaptacje i ochronę istniejącego drzewostanu,
- 2) zakaz zabudowy.

§ 15.

Dla terenu oznaczonego symbolem **5ZN** z przeznaczeniem podstawowym pod zieleń niska plan ustala:

- 1) adaptację i ochronę istniejącej zieleni łąkowej,
- 2) zakaz zabudowy za wyjątkiem lokalizacji stacji trafo, oznaczonej symbolem EE,
- 3) zakaz przegradzania doliny okresowego ciekłu ze względu na jego funkcję jako korytarza ekologicznego.

ROZDZIAŁ IV

Postanowienia szczególne dotyczące obsługi komunikacyjnej obszaru

§ 16.

1. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z przyległych (istniejącej i projektowanej), dróg lokalnych **KL** i za ich pośrednictwem włączenie do drogi powiatowej nr 24141.
2. Dla dróg lokalnych oznaczonych symbolami 1KL i 2KL plan ustala szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, przekrój jednojezdniowy, dwupasowy, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Na terenach dróg, istniejącej drodze gminnej oznaczonej 1KL1/2 i projektowanej oznaczonej 2KL1/2, w liniach rozgraniczających, plan zakazuje lokalizacji budynków, obiektów i urządzeń nie związanych z potrzebami ruchu drogowego, z wyjątkiem lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia), pod warunkiem uwzględnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

ROZDZIAŁ V

Postanowienia w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną.

§ 17.

Plan ustala zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe w systemie zbiorowym z gminnej sieci wodociągowej istniejącej we wsi Nowe Skoszewy; doprowadzenie wody wodociągiem projektowanym w drodze oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KL.

§ 18.

1. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych plan ustala:
 - 1) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych (sanitarnych) w systemach kanalizacji indywidualnej i ich gromadzenie w atestowanych zbiornikach bezodpływowych na terenie nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia wywozu zgromadzonych nieczystości do stacji zlewnej ścieków,

- 2) plan dopuszcza własne, przydomowe oczyszczalnie biologiczne i odprowadzanie oczyszczonych ścieków przez drenaż rozsączający do ziemi, na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
2. Po wyposażeniu wsi Nowe Skoszewy w system zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej plan ustala podłączenie obszaru planu do układu tej sieci.

§ 19.

W zakresie odprowadzenia wód opadowych plan ustala:

- 1) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu,
- 2) wody opadowe w terenach mieszkaniowych należy zagospodarowywać w granicach własnych działek z zakazem ich odprowadzania na teren drogi dojazdowej i tereny działek sąsiadujących.

§ 20.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci napowietrznej 15kV,
- 2) budowę liniowych odcinków sieci niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg,
- 3) budowę sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki techniczne wydane przez Zakład Energetyczny.
- 4) rezerwę terenu pod lokalizację stacji trafo 15/0,4kV poza linią rozgraniczającą drogi, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem EE.

§ 21.

Plan ustala zaopatrzenie w gaz przewodowy do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia Ø 63 mm.

§ 22.

Plan ustala zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł, bezpiecznych ekologicznie.

§ 23.

Plan ustala zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telefonicznej w liniach rozgraniczających dróg.

Rozdział VI **Ustalenia przejściowe i końcowe**

§ 24.

1. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 MNR**.

2. Wielkość stawki nie dotyczy terenów stanowiących własność komunalną bądź własność Skarbu Państwa.

§ 25.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 26.

W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna, zatwierdzonego uchwałą nr VI/33/94 Rady Gminy Nowosolna z dnia 6 grudnia 1994 r.

§ 27.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowosolna.

§ 28.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 29.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.