

**UCHWAŁA NR XI/65/11  
RADY GMINY NOWOSOLNA  
z dnia 30 listopada 2011 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna, obejmującego części obszarów wsi: Kalonka, Grabina, Bukowiec, Borchówka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113 i Nr 217, poz. 1281) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901) oraz w związku z uchwałą Nr XLV/242/10 Rady Gminy Nowosolna z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowosolna, obejmującego części obszarów wsi: Kalonka, Grabina, Bukowiec, Borchówka uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń**

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej planem, obejmującą obszary określone w załączniku graficznym nr 1 do uchwały Nr XLV/242/10 Rady Gminy Nowosolna z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowosolna, obejmującego części obszarów wsi: Kalonka, Grabina, Bukowiec, Borchówka.

2. Granice obszarów objętych planem, o których mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

4. Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2 niniejszej uchwały, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna – stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3.

5. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna.

**§ 2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest podniesienie poziomu warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) tworzenie warunków dla realizacji zabudowy mieszkaniowej.
- 2) ustalenia mające na celu poprawę ładu przestrzennego;
- 3) ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały, określone w § 1 uchwały;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunki wykonane na mapie w skali 1:1000, określone w § 1 ust. 2 uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru ograniczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem określającym przeznaczenie i zasady zagospodarowania, oznaczoną według zasad określonych w § 5 uchwały;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które jest dominujące na danym terenie;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalony rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w uchwale, w ilości nie większej niż 40 % powierzchni działki;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym i różnej funkcji, ustaloną niniejszym planem;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na głębokość 1,2 m: schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej;
- 11) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość obliczoną według zasad określonych w przepisach szczególnych;
- 12) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z

- prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 13) **uciążliwości niewykraczającej poza lokal** – należy przez to rozumieć szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic lokalu.

§ 4. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) gabaryty obiektów,
  - c) procentowy udział powierzchni zabudowy;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 5) szczegółowe zasady podziału nieruchomości;
- 6) warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się pozostałych ustaleń zawartych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – z uwagi na ich niewystępowanie.

§ 5. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1) obowiązuje w zakresie:

- 1) granic obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o jednorodnym bądź różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) przebiegu linii elektroenergetycznych wraz ze strefą bezpieczeństwa.

2. Inne oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. Formy przeznaczenia i zagospodarowania wyznaczonych terenów oznacza się na rysunkach planu symbolami literowymi.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów**

§ 6. Ustala się następujące symbole określające w planie podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 3) **KDL** – teren drogi lokalnej (fragment).

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – ustala się:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z obowiązkiem traktowania ich jako frontowych linii zabudowy;
- 2) dopuszczenie sytuowania jednego budynku mieszkalnego na działce;
- 3) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych (nie dotyczy obiektów związanych z prowadzeniem prac budowlanych);
- 4) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków takich materiałów jak okładziny z tworzyw sztucznych (siding), stłuczka szklana itp.;
- 5) zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach z prefabrykowanych elementów betonowych, ogrodzeń z tworzyw sztucznych bądź z pełnej blachy lub innych nieharmonizujących z otoczeniem elementów, zalecana realizacja ogrodzeń jako płotów ze sztachet drewnianych, ogrodzeń z siatki, ogrodzeń kutych itp. o maksymalnej wysokości 1,70 m;
- 6) możliwość stosowania w ogrodzeniach pełnej podmurówki o wysokości maksymalnej 0,50 m liczonej od poziomu terenu;
- 7) w zakresie lokalizacji reklam i elementów identyfikacji wizualnej, możliwość lokalizacji wolnostojących elementów informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 5,00 m<sup>2</sup>.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – ustala się:

- 1) nakaz utrzymania określonego w planie udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód i ścieków do gruntu;
- 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów szczególnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN zalicza się do terenów chronionych akustycznie - „pod zabudowę mieszkaniową” w rozumieniu przepisów szczególnych.

**§ 9. 1.** Obszar objęty planem położony jest na terenie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, objętego Planem Ochrony ustanowionym Rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego Nr 5/2003 z dnia 31 lipca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego nr 231 poz. 2162) oraz ustaleń uchwały Nr LV/1545/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie dostosowania formy prawnej Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 165 poz. 1359) i obejmuje tereny intensywnego osadnictwa i zurbanizowane, dla których szczegółowe zasady zagospodarowania określone są w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

2. W obszarze objętym planem brak jest terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

**§ 10.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – budynki garażowe i gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, oraz usługi o uciążliwości niewykraczającej poza granice lokalu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej – budynek piętrowy, w tym poddasze użytkowe, oraz maksymalna odległość okapu od poziomu terenu – 6,0 m,
  - b) dachy dwu- lub czterospadowe o szerokich okapach i kącie nachylenia od 35 stopni do 45 stopni, obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym z materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych bądź ciemnobrązowych,
  - c) realizację elewacji z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznych,
  - d) malowanie elewacji zewnętrznych w jasnych, pastelowych odcieniach: beżu, brązu, żółci,
  - e) zaleca się nierozdrabnianie podziałów elewacyjnych,
  - f) forma architektoniczna projektowanych budynków powinna nawiązywać do miejscowych i regionalnych tradycji budownictwa,
  - g) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych, bądź w formie wolnostojącej, pod warunkiem, że będą one zablokowane z zabudową o podobnym przeznaczeniu znajdującą się na działce sąsiada,
  - h) dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego, maksymalna powierzchnia zabudowy garażu – 40 m<sup>2</sup>, budynku gospodarczego – 40 m<sup>2</sup>,
  - i) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, bądź jako obiektu parterowego tworzącego z nim całość architektoniczną,
  - j) jako powierzchnię biologicznie czynną minimum 70 % powierzchni działki, oraz 20 % powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy;
- 4) realizacja zabudowy w oparciu o istniejące podziały, z możliwością podziałów nieruchomości zgodnie z rysunkiem planu, który w tym zakresie obowiązuje z dokładnością  $\pm 10\%$ ;
- 5) dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów istniejących, zgodnie z ustaleniami jak dla nowej zabudowy;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD, oraz przy braku innej dostępności z drogi KDL;
- 7) zakaz realizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie może przekraczać granice działki, na której są zlokalizowane;
- 8) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na działce.

**§ 11.** Dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD** i **KDL** ustala się:

- 1) dla terenu KDD: przeznaczenie podstawowe - teren komunikacji, klasa drogi dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m; przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, chodniki;
- 2) dla terenu KDL: przeznaczenie podstawowe - teren komunikacji – poszerzenie istniejącej drogi w granicach objętych planem o 5,0 m, klasa drogi lokalna; przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, chodniki.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

**§ 12.** W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 2) jako docelowe uznaje się podłączenie obiektów zaopatrywanych w wodę do sieci kanalizacyjnej;
- 3) do czasu realizacji kanalizacji gminnej dopuszcza się:
  - a) odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem zabezpieczenia wywozu nagromadzonych nieczystości do najbliższego punktu zlewnego,
  - b) stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków.

**§ 13.** W zakresie odprowadzania wód deszczowych - ustala się powierzchniowe odwodnienie, przy zagospodarowaniu wód opadowych w miejscu ich powstania.

**§ 14.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) dostawę wody do poszczególnych odbiorców za pośrednictwem indywidualnych przyłączy z sieci wodociągowej położonej w drogach okalających, oraz projektowanej w drodze KDD, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) przy rozbudowie sieci wodociągowej konieczność uwzględnienia wymogów przeciwpożarowych, szczególnie w zakresie hydrantów zewnętrznych.

**§ 15.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dostawę gazu do poszczególnych odbiorców poprzez rozbudowę sieci w drodze KDD, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) do czasu pełnej realizacji sieci gazu przewodowego, zaopatrzenie indywidualne z butli lub zbiorników indywidualnych.

**§ 16.** W zakresie ogrzewania ustala się:

- 1) stosowanie w lokalnych i indywidualnych źródłach ciepła paliw ekologicznych, takich jak: olej opałowy niskosiarkowy, gaz płynny, energia elektryczna, gaz ziemny przewodowy (w miarę postępu gazyfikacji) oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii oraz innych nośników spalanych w urządzeniach o wysokim poziomie efektywności i czystości emisji;

- 2) możliwość stosowania tradycyjnych kotłów węglowych na paliwo stałe, posiadających wymagane przepisami atesty, względnie świadectwa dopuszczenia do stosowania.

**§ 17.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zachowanie istniejących elementów systemu energetycznego w zakresie sieci niskiego napięcia;
- 2) budowę liniowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako doziemnej ze stacji transformatorowych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
- 3) ewentualna lokalizacja stacji transformatorowej na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny.

**§ 18.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów komunalnych stałych indywidualnie w miejscach wyznaczonych w obrębie każdej nieruchomości;
- 2) wywóz odpadów w systemie zorganizowanym przez wyspecjalizowane podmioty gospodarcze.

**§ 19.** W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) zaopatrzenie w łącza z sieci istniejącej w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych połączeń stacjonarnych i aktywacji telefonów komórkowych na warunkach określonych przez operatorów sieci i systemów.

## **Rozdział 5** **Ustalenia końcowe**

**§ 20.** 1. Dla terenu MN w części nowoutworzonych działek budowlanych ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 15 %.

2. Na pozostałych terenach wzrost wartości nieruchomości, w wyniku uchwalenia planu, nie występuje.

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowosolna.

**§ 22.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XI/65/11  
Rady Gminy Nowosolna  
z dnia 30 listopada 2011 r.**

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmującego części obszarów wsi:  
Kalonka, Grabina, Bukowiec, Borchówka**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu zmiany planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu oraz w terminie obligatoryjnym na oczekiwanie na uwagi, Rada Gminy Nowosolna nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).



**Załącznik Nr 3**  
**do Uchwały Nr .....**  
**Rady Gminy Nowosolna**  
**z dnia 30 listopada 2011 r.**

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury**  
**technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,**  
**zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104), Rada Gminy Nowosolna – rozstrzyga, co następuje:

W oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalania planu miejscowego” ustala się:

1. Zakres inwestycji:
  - 1.1. Wykup gruntów pod budowę drogi 100 150 zł
  - 1.2. Koszty budowy drogi KDD 488 732 zł
2. Źródła finansowania: budżet gminy wraz z możliwością wykorzystania środków pomocowych i funduszy strukturalnych.