

**UCHWAŁA NR XI/66/11  
RADY GMINY NOWOSOLNA  
z dnia 30 listopada 2011 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dotyczącej części obszaru miejscowości Kopanka**

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 XLVI/246/10 Rady Gminy Nowosolna z dnia 6 lipca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowosolna dotyczącej części obszaru miejscowości Kopanka uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**

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

**§ 1.** 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej planem, obejmującą obszar określony w załączniku graficznym nr 1 do uchwały Nr XLVI/246/10 Rady Gminy Nowosolna z dnia 6 lipca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowosolna dotyczącej części obszaru miejscowości Kopanka.

2. Granicę obszaru objętego planem, o której 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 prowadzenia i lokalizacji usługowej działalności gospodarczej oraz inwestycji umożliwiających wielofunkcyjny rozwój gminy z uwzględnieniem zasady rozwoju zrównoważonego;
- 2) tworzenie warunków dla realizacji zabudowy mieszkaniowej.
- 3) ustalenia mające na celu poprawę ładu przestrzennego;
- 4) 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 granice terenu UG** – 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 terenu UG.

**§ 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) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 6) warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 8) 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) **UG** – teren zabudowy usługowej działalności gospodarczej;
- 2) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 3) **LS** – teren lasu.

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

- 1) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z obowiązkiem traktowania ich jako frontowych linii zabudowy;
- 2) dopuszczenie sytuowania jednego budynku mieszkalnego na działce;
- 3) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków takich materiałów jak okładziny z tworzyw sztucznych (siding), stłuczka szklana itp.;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń o przesłach 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.;
- 5) możliwość stosowania w ogrodzeniach pełnej podmurówki o wysokości maksymalnej 0,50 m liczonej od poziomu terenu;
- 6) w zakresie lokalizacji reklam i elementów identyfikacji wizualnej, możliwość lokalizacji wolnostojących elementów informacyjnych, dotyczących obiektów usytuowanych na tej samej działce, 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, na których dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej, zalicza się do terenów chronionych akustycznie - „pod zabudowę mieszkaniową” w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 5) zakaz lokalizowania działań gospodarczych, których uciążliwość wykracza poza granice terenu UG.

**§ 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 określa się 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 UG ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalną wysokość zabudowy usługowej związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej - 11,00 m z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej, dla zabudowy mieszkaniowej - 9,0 m z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej, dla budynków związanych z zabudową mieszkaniową - 4,00 m,
  - b) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni dla zabudowy mieszkaniowej i od 15 stopni do 45 stopni dla pozostałej zabudowy; zalecana symetria połaci dachowych, 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) obowiązek uwzględnienia ustaleń rozdziału 2 § 7 i 8;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy 60 % powierzchni działki;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20 % powierzchni działki;
- 6) realizacja zabudowy w oparciu o istniejące podziały, z możliwością łączenia nieruchomości;
- 7) dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów istniejących, zgodnie z ustaleniami jak dla nowej zabudowy;
- 8) zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 10,0 m od granicy lasu;
- 9) obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ;
- 10) możliwość stosowania ogrodzeń o wysokości od 1,50 m do 1,70 m;
- 11) zakaz realizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie przekracza granice terenu oznaczonego symbolem UG;
- 12) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 3 stanowiska na działce.

**§ 11.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **LS** – ustala się zachowanie istniejącego zainwestowanego leśnego stanowiącego fragment zespołu leśnego położonego poza obszarem objętym planem.

**§ 12.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji – droga powiatowa; klasa drogi – zbiorcza, szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m, w tym w granicy objętej planem – 15,0 m;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja chodników.

## **Rozdział 4**

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

**§ 13.** 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;
- 4) w przypadku wytworzenia ścieków technologicznych, obowiązek ich neutralizacji w miejscu ich powstania przed wprowadzeniem do kanalizacji i odbiornika.

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

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

- 1) dostawę wody do poszczególnych odbiorców za pośrednictwem indywidualnych przyłączy z sieci wodociągowej  $\varnothing$  160, położonej na terenie KDZ poza obszarem objętym planem, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) przy rozbudowie sieci wodociągowej konieczność uwzględnienia wymogów przeciwpożarowych, szczególnie w zakresie hydrantów zewnętrznych.

**§ 16.** W zakresie zaopatrzenia w gaz - ustala się dostawę do poszczególnych odbiorców z sieci gazu przewodowego  $\varnothing$  200, położonej na terenie KDZ, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

**§ 17.** 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.

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

- 1) zachowanie istniejących elementów systemu energetycznego:
  - a) sieci średniego napięcia 15 kV,
  - b) sieci niskiego napięcia;
- 2) strefę oddziaływania wolną od zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi dla istniejącej linii 15 kV wynoszącą 15,00 m (po 7,50 m w każdą stronę od osi linii);
- 3) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN między linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu.

**§ 19.** 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.

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

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

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 21.** 1. Dla terenu UG 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.

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

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

**Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XI/66/11  
Rady Gminy Nowosolna  
z dnia 30 listopada 2011 r.**

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dotyczącej części obszaru  
miejscowości Kopanka**

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 XI/66/11  
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:

**§ 1.** Ze względu na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.