

**UCHWAŁA NR XI/68/11  
RADY GMINY NOWOSOLNA  
z dnia 30 listopada 2011 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dotyczącej części obszaru miejscowości Teolin, obręb Lipiny**

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/248/10 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 Teolin, obręb Lipiny uchwala 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 obszar określony w załączniku graficznym nr 1 do uchwały Nr XLVI/248/10 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 Teolin, obręb Lipiny.

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 wyrysem 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 produkcyjnej działalności gospodarczej oraz inwestycji umożliwiających wielofunkcyjny rozwój gminy z uwzględnieniem zasady rozwoju zrównoważonego;
- 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 granice terenu PP** – 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 PP.

§ 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) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 7) 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 elektroenergetycznej 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) **PP** – teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i handlu hurtowego;
- 2) **KD** – teren komunikacji.

§ 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) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych (nie dotyczy obiektów związanych z prowadzeniem prac budowlanych);
- 3) w zakresie lokalizacji reklam i elementów identyfikacji wizualnej, możliwość lokalizacji wolnostojących elementów informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 20,00 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 w rozumieniu przepisów szczególnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
- 4) zakaz lokalizowania działań gospodarczych, których uciążliwość wykracza poza granice terenu PP.

### **Rozdział 3**

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

**§ 9.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PP** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa produkcyjna, składów, magazynów i handlu hurtowego;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa, biurowa, oraz funkcja mieszkaniowa ograniczona do jednego mieszkania lub domu jednorodzinne;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla nowej zabudowy o funkcji podstawowej obowiązują następujące ustalenia:
  - a) wysokość zabudowy liczona do gzymsu – do 15,0 m z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej,
  - b) dachy płaskie i wielospadowe z zachowaniem symetrii, przy kącie pochylenia połaci dachowych  $10^{\circ} - 30^{\circ}$ ,
  - c) zakaz stosowania kolorów jaskrawych w elewacji, obowiązuje dostosowanie do zabudowy istniejącej,
  - d) zakaz stosowania w elewacji okładzin winylowych typu siding;
- 5) dla nowej zabudowy o funkcji uzupełniającej ustala się:
  - a) maksymalny udział do 20 % powierzchni użytkowej funkcji podstawowej,
  - b) wysokość zabudowy do 13,0 m do gzymsu lub do 15,0 m do kalenicy,
  - c) dachy płaskie i wielospadowe z zachowaniem symetrii, przy kącie pochylenia połaci dachowych do  $30^{\circ}$ ,
  - d) obowiązuje dostosowanie kolorystyczne do obiektów funkcji podstawowej;
- 6) ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, wyklucza się stosowanie ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków i podmurówki, maksymalna wysokość 1,80 m;
- 7) ustala się obowiązujący podział powierzchni terenu z punktu widzenia jego zagospodarowania:
  - a) powierzchnia zabudowana – max 45 %,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10 %;
- 8) do powierzchni biologicznie czynnej zalicza się:
  - a) teren zagospodarowany zielenią niską i wysoką, ze współczynnikiem 1,0,
  - b) teren wytworzonej skarpy izolującej sąsiednie tereny mieszkaniowe o wysokości nie niższej niż 2,5 m, ze współczynnikiem 2,0,
  - c) teren parkingów i placów składowych urządzonych kostką perforowaną, ze współczynnikiem 0,3;
- 9) dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów istniejących, zgodnie z ustaleniami jak dla nowej zabudowy;

- 10) od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, do czasu jej ewentualnej przebudowy, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 11) w zakresie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych obowiązuje zapewnienie 20 stanowisk na 100 zatrudnionych, a w zakresie samochodów ciężarowych w ilości wynikającej z technologii określonej w programie funkcjonalnym terenu;
- 12) obsługa komunikacyjna od otaczających dróg publicznych za pośrednictwem dróg wewnętrznych, pokazanych na rysunku planu. Od drogi krajowej Nr 72 dopuszcza się zjazd bezpośredni pod warunkiem uzyskania indywidualnej zgody ze strony zarządcy drogi;
- 13) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 14) teren stanowi funkcjonalną całość - w związku z tym nie ustala się zasad jego podziału czy scalenia.

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

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji – fragment drogi krajowej Nr 72; klasa drogi – główna, szerokość w liniach rozgraniczających 25,0 m;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja chodników.

**§ 11.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji – istniejąca droga wewnętrzna; zachowanie istniejących szerokości w liniach rozgraniczających;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja chodników.

## **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) obowiązek podłączenia obiektów zaopatrywanych w wodę do istniejącej na obszarze objętym planem sieci kanalizacyjnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 3) w przypadku wytworzenia ścieków technologicznych, obowiązek ich neutralizacji w miejscu ich powstania przed wprowadzeniem do kanalizacji;
- 4) do czasu realizacji kanalizacji gminnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem zabezpieczenia wywozu nagromadzonych nieczystości do najbliższego punktu zlewnego.

**§ 13.** W zakresie odprowadzania wód deszczowych - ustala odprowadzenie wód opadowych za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej do otwartego zbiornika.

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

- 1) dostawę wody do poszczególnych odbiorców za pośrednictwem istniejącej na obszarze objętym planem sieci wodociągowej, 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 możliwość zaopatrzenia za pośrednictwem sieci istniejącej z możliwością jej rozbudowy, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

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

- 1) stosowanie w lokalnych źródłach ciepła paliw ekologicznych, takich jak: olej opałowy niskosiarkowy, gaz płynny, energia elektryczna, gaz ziemny przewodowy 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 z możliwością ich rozbudowy:
  - a) sieci napowietrznej średniego napięcia 15 kV wraz z urządzeniami stacji transformatorowych,
  - b) sieci kablowych wysokiego i niskiego napięcia;
- 2) strefę oddziaływania wolną od zabudowy od istniejącej linii 15 kV wynoszącą 15,00 m (po 7,5 m w każdą stronę od osi linii), do czasu jej ewentualnej przebudowy lub zmiany na linię kablową.

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

- 1) obowiązek zbiórki odpadów komunalnych stałych indywidualnie w miejscu wyznaczonym 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 PP 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/68/11  
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 Teolin, obręb Lipiny**

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/68/11  
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.