

**UCHWAŁA NR XII/88/03
RADY GMINY NOWOSOLNA
z dnia 27 października 2003 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy
Nowosolna obejmującej część obszaru wsi Wódka**

Na podstawie art 7 ust. 1 pkt. 1. art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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), art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717) oraz art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139; Nr41 poz. 412; Nr111 poz. 1279; z2000r. Nr 12 poz. 136; Nr 109 poz. 1157; Nr 120 poz. 1268 i z 2001 r. Nr 5 poz. 42, Nr 14 poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229 i Nr 154 poz. 1804; z 2002 r. Nr 25 poz. 253, Nr 113 poz. 984, Nr 130 poz. 1112, oraz z 2003r. Nr 80 poz. 717) Rada Gminy Nowosolna uchwała, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmującą część obszaru wsi Wódka, w skład którego wchodzi działki o nr ew.: 44/1, 4412, 45/1, 45/2, 46/1, 167/1, 168/1, 166/95 oraz fragment ul. Jęczmiennej.

2. Granice wyżej wymienionego obszaru określone są na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały 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 zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna będącą przedmiotem niniejszej uchwały;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi (np. MN);
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu działki zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym (w tym garaży, budynków gospodarczych);
- 8) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część powierzchni działki, która nie została zabudowana ani utwardzona nawierzchnią sztuczną lecz zagospodarowana jako tereny zielone lub wodne;
- 9) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym podstawowym przeznaczeniu oraz różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania;

- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków (obiektów kubaturowych) na działce, lecz bez prawa przekroczenia linii oznaczonej na rysunku planu;
- 11) strefie ochronnej od istniejącego uzbrojenia - należy przez to rozumieć tereny, na których sytuowanie zabudowy uzależnia się od uzyskania zgody gestora sieci znajdującej się na danym terenie; dopuszcza się natomiast urządzenia terenowe jak: drogi, place składowe, zieleni niska.

§ 3.1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do uchwały.

2. Rysunek planu, o którym mowa w ust.1 określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz warunki zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) istniejące granice działek do zachowania;
- 4) istniejące granice działek do likwidacji;
- 5) projektowane podziały działek;
- 6) podstawowe funkcje terenów;
- 7) istniejące budynki do adaptacji;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 9) projektowany szpaler zieleni zimozielonej;
- 10) strefa ochronna od istniejącego uzbrojenia.

4. Dla ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania dla terenów wyróżnionych na rysunku planu wprowadza się przepisy szczegółowe dotyczące:

- 1) przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 2) warunków podziału na działki;
- 3) sposobu zagospodarowania;
- 4) warunków dla istniejącej zabudowy;
- 5) warunków dla projektowanej zabudowy;
- 6) obsługi komunikacyjnej.

Rozdział 2 **Przepisy szczegółowe**

§ 4. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:
 - a) w zakresie przeznaczenia terenu:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- usługi o uciążliwości niewykraczającej poza granice lokalu stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, produkcyjnej, usługowej i handlowej nie stanowiącej uzupełnienia funkcji mieszkaniowej,

b) w zakresie podziału terenu na działki:

- obowiązują projektowane podziały zgodnie z rysunkiem planu,

c) w zakresie sposobu zagospodarowania działek:

- dopuszcza się maksymalną powierzchnię zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce - 30%,
- minimum 70% powierzchni działki ustala się jako powierzchnię biologicznie czynną
- ze względu na położenie obszaru w ramach doliny - parowu, wyklucza się na etapie zagospodarowania działek i ich zabudowy zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni,
- obowiązuje uwzględnienie w zagospodarowaniu działek stref ochronnych od istniejących: gazociągu wysokiego ciśnienia 0 300 oraz linii wysokiego napięcia 220 kV wrysowanych na rysunku planu,
- obowiązuje realizacja szpaleru zieleni zimozielonej wzdłuż zachodniej granicy działek, która pokrywa się z granicą administracyjną gminy Nowosolna, pełniącego funkcję zieleni izolacyjnej od projektowanej wschodniej obwodnicy Łodzi,
- obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych wykonanych z elementów metalowych lub drewnianych, preferowane naturalne żywopłoty, wzdłuż ulic -ogrodzenia sytuowane w liniach rozgraniczających ulic, jednakowe pod względem wysokości, kształtu i materiałów; maksymalna wysokość -1,5 m, zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów,
- poziom hałasu w ramach działki nie może przekroczyć dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

d) w zakresie kształtowania istniejącej zabudowy:

- obowiązuje adaptacja istniejącej zabudowy mieszkalnej oznaczonej na rysunku planu, z dopuszczeniem jej modernizacji i rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,

e) w zakresie kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy:

- dla nowych budynków mieszkalnych obowiązują:

- nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu zabudowy,
- maksymalna wysokość zabudowy - 9 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji - budynek piętrowy, w tym poddasze użytkowe, oraz maksymalna odległość okapu od poziomemu terenu - 6,0 m,
- dachy 2-4 spadowe o szerokich okapach i kącie nachylenia zbliżonym do 45° o układzie kalenicy względem ulicy 3KD1/2 jednakowym dla wszystkich działek, obowiązuje pokrycie dachów w

kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych bądź ciemnobrązowych,

- realizację elewacji z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznych,
- malowanie elewacji zewnętrznych w jasnych, pastelowych odcieniach: beżu, brązu, żółci,
- zaleca się nierozdrabnianie podziałów elewacyjnych,
- obowiązuje zakaz stosowanie trałek i „tłuczonej porcelany” przy wykończeniu budynków,
- forma architektoniczna projektowanych budynków powinna nawiązywać do miejscowych i regionalnych tradycji budownictwa,
- poprzez nawiązanie do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie (gabaryty budynków, poziom parteru, kształt dachu, kolorystyka elewacji, detalowanie), należy dążyć do tworzenia jednorodnego zespołu urbanistyczno- architektonicznego,
- 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,
- dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego (maksymalna powierzchnia zabudowy garażu - na 1 stanowisko - 25 m², na 2 stanowiska postojowe - 35 m², budynku gospodarczego- 40 m²),
- dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,

f) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- obowiązuje obsługa komunikacyjna z istniejącej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL1/2**, projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD1/2** i z istniejącego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KY**.

2) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z** ustala się:

a) w zakresie przeznaczenia terenu:

- zieleń w formie upraw ogrodowych lub krzewów i drzew ozdobnych jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) w zakresie podziału terenu na działki:

- dopuszcza się podział działki w celu przyłączenia do dwóch sąsiednich działek z projektowaną zabudową mieszkalną,
- w przypadku samodzielnej działki obowiązuje zagospodarowania w ramach istniejących granic własności,

c) w zakresie sposobu zagospodarowania:

- dopuszcza się urządzenie w formie sportowych urządzeń terenowych z towarzyszącą zielenią,
- obowiązuje uwzględnienie w zagospodarowaniu strefy ochronnej od istniejącej linii wysokiego napięcia 220 kV wrysowanej na rysunku planu, w ww. strefie obowiązuje zakaz

lokalizacji wysokich drzew,

- obowiązuje realizacja szpaleru zieleni zimozielonej wzdłuż zachodniej granicy terenu pokrywanej się z granicą administracyjną gminy Nowosolna, pełniącego funkcję zieleni izolacyjnej od projektowanej wschodniej obwodnicy Łodzi,

- obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych wykonanych z elementów metalowych lub drewnianych, preferowane naturalne żywopłoty, wzdłuż ulic – ogrodzenia sytuowane w liniach rozgraniczających ulic, jednakowe pod względem wysokości, kształtu i materiałów, maksymalna wysokość – 1,5 m, zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów,

d) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- obowiązuje obsługa komunikacyjna z istniejącego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KY.

§ 5.1. Ustala się następujące zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) Dla ulic wyszczególnionych na rysunku planu ustala się:

a) dla ul. Jęczmiennej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL1/2**:

- szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m; szerokość jezdni 6,0 m,

b) dla projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD1/2**:

- szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,

- szerokość jezdni 5,0 m,

c) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KY - istniejącego dojazdu:

- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ulic, o których mowa w ust. 1 zakazuje się realizacji urządzeń budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu; dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

§ 6. Ustala się następujące zasady obsługi technicznej.

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie obszaru w wodę na cele bytowo - gospodarcze i p.poż. poprzez rozbudowę gminnej sieci wodociągowej, zasilanej z ujęcia i stacji wodociągowej „Dąbrowa” i drugostronnie z ujęcia i stacji wodociągowej „Dobieszków”,

b) wyznacza się lokalizację wodociągów w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg,

c) przy rozbudowie sieci wodociągowej winny być uwzględniane wymogi dotyczące p.poż. zaopatrzenia wodnego, w szczególności lokalizacja hydrantów p.poż.;

2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

a) do czasu wyposażenia obszaru w sieć gminnej kanalizacji sanitarnej ścieki bytowo - gospodarcze będą gromadzone w zbiornikach bezodpływowych na terenach nieruchomości i okresowo wywożone do stacji zlewnej ścieków,

- b) docelowo ustala się wyposażenie obszaru w system zbiorczej kanalizacji sanitarnej oraz ustala obowiązek podłączenia nieruchomości do gminnej sieci kanalizacyjnej po jej zrealizowaniu;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków opadowych:
- a) odwodnienie powierzchniowe i odprowadzanie wód opadowych do gruntu przez infiltrację powierzchniową
 - b) odwodnienie dróg przez spływ powierzchniowy, rowy i powierzchnie trawiaste, rowy infiltracyjne, drenaż,
 - c) jakość ścieków deszczowych odprowadzanych do wód powierzchniowych i do ziemi spełniać powinna wymagania obowiązujących w tym zakresie przepisów;
- 4) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
- a) zasilanie odbiorców z układu sieci średniego (15kV) i niskiego napięcia ze stacji transformatorowej zlokalizowanej na działce nr ew. 166/105 we wsi Wódka projektowanej dla obsługi zespołu zabudowy mieszkaniowej usytuowanego w bezpośrednim sąsiedztwie na północ od ul. Jęczmiennej,
 - b) rozbudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych - prowadzonych w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym,
 - c) budowę liniowych odcinków sieci średniego napięcia w liniach rozgraniczających ulic, obowiązuje projektowanie nowej sieci elektroenergetycznej jako doziemnej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej na terenie gminy sieci średniego ciśnienia po jej rozbudowie,
 - b) budowę sieci gazowej w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy, w liniach rozgraniczających ulic z uwzględnieniem zasad przedstawionych na rysunku planu,
 - c) zasady lokalizacji gazociągów, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnym poprzez lokalne wbudowane źródła ciepła bezpieczne ekologicznie;
- 7) w zakresie telekomunikacji:
- a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z sieci istniejącej,
 - b) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym; usuwanie nieczystości bytowych stałych w ramach gminnego systemu oczyszczania.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 7. Określa się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości służące pobraniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, póź. 139 z późniejszymi zmianami):

- | | | |
|---|---|-----|
| - dla terenów oznaczonych symbolem MN | - | 30% |
| - dla terenu oznaczonego symbolem Z | - | 0% |
| - dla terenów oznaczonych symbolami: 1KL1/2, 2KD1/2, 3KY | - | 0% |

§ 8. Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna zatwierdzonego Uchwałą Nr 6/33/94 Rady Gminy Nowosolna z dnia 6 grudnia 1994 L (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 14 z dnia 16 grudnia 1994 L, poz. 124) dotyczące części obszaru wsi Wódka w granicach określonych w §1 uchwały.

§ 9. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowosolna.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.