

UCHWAŁA NR XXIX/257/2002
RADY GMINY NOWOSOLNA
z dnia 29 kwietnia 2002 r.
w sprawie
zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania
przestrzennego Gminy Nowosolna
dotyczącej części obszaru wsi Dobieszków

Na podstawie art. 7 ust.1 i 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 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą Nr XVI/138/2000 Rady Gminy Nowosolna z dnia 28 grudnia 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowosolna, dotyczącej części obszaru wsi Dobieszków

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 Dobieszków położonego w północno-zachodniej części gminy, przy drodze z Kalonki do Skoszew.
2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą Nr XVI/138/2000 Rady Gminy Nowosolna z dnia 28 grudnia 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowosolna oznaczone są na rysunku planu.
3. Ustalenia planu stanowią treść uchwały, której integralną częścią jest rysunek planu w skali 1:2000, 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

Ilekróć 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 1:2000, 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, o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania, oznaczoną numerem i symbolem literowym, gdzie:
 - cyfra oznacza kolejny numer terenu w obrębie objętym planem o określonym przeznaczeniu,
 - 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, zgodnie z wymogami planu i przepisami szczegółowymi,
 - 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 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) nieprzekraczalne linie zabudowy od ciągów uzbrojenia,
- 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) teren budownictwa zagrodowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **MR**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNR**,
- 3) tereny przestrzeni komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**,
- 4) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonych 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,
 - 3) prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej,
 - 4) wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenie norm dopuszczalnych stężeń.
2. Plan ustala:
 - 1) obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego – rzeźby terenu i szaty roślinnej; obowiązuje pełne zachowanie istniejącej zieleni wysokiej oraz maksymalne nasycanie 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 (w oznaczonych pojemnikach) oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości w gminie; obowiązuje zakaz spalania materiałów z tworzyw sztucznych oraz innych powodujących emisję toksycznych substancji do powietrza,
 - 4) zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska dla terenu objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy przyjąć klasyfikację akustyczną jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową.
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.
4. W zakresie ogrzewania lokalnego plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, z preferencją do zastosowania takich czynników grzewczych, jak: gaz, olej opałowy lekki, czy elektryczność.

§ 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) nowe włączenia do podstawowych ulic należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi,
- 4) 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 scalania 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 tego samego terenu, o ile postanowienia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie mówią inaczej.

ROZDZIAŁ III

Postanowienia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 11

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MR**, z przeznaczeniem podstawowym pod budownictwo mieszkaniowe zagrodowe, plan ustala:
 - 1) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej gospodarczej z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy,
 - 2) realizację nowej zabudowy w ramach istniejącego siedliska zagrodowego,
 - 3) zakaz wtórnych podziałów własnościowych.
2. Plan ustala następujące warunki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy w stosunku do obiektów nowych i rozbudowywanych:
 - 1) budynek mieszkalny i towarzysząca zabudowa gospodarcza zlokalizowane wewnątrz terenu z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi gminnej,
 - 2) budynek mieszkalny wolnostojący o nieprzekraczalnej wysokości 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - 3) budynki gospodarcze o nieprzekraczalnej wysokości 1 kondygnacji,
 - 4) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe o równym kącie nachylenia maksymalnie 45°,
 - 5) ogrodzenie frontowe ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi; zakaz stosowania prefabrykatów betonowych,
 - 6) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie wykraczająca poza granice działki,
 - 7) powierzchnia działki biologicznie czynna minimum 25%.

§ 12

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **2MNR i 3MNR**, z przeznaczeniem podstawowym pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne o charakterze rezydencjonalnym, plan ustala:
 - 1) adaptację istniejącej zabudowy, w tym w trakcie realizacji, z dopuszczeniem modernizacji,
 - 2) adaptację istniejących podziałów własnościowych z dopuszczeniem łączenia

działek,

- 3) możliwość podziału działki nr ew. 50/2,
 - 4) realizację nowej zabudowy.
2. Plan ustala następujące warunki zagospodarowania terenu:
- 1) budynki mieszkalne lokalizowane wewnątrz terenu z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy frontowej od dróg gminnych i wyznaczonych dróg dojazdowych,
 - 2) powierzchnia zabudowy nie przekraczająca 20% powierzchni działki,
 - 3) powierzchnia działki biologicznie czynna minimum 70%
 - 4) w przypadku podziału działki nr ewid. 50/2 obsługa komunikacyjna poprzez dojazd przez działkę zabudowaną od strony północnej, na zasadzie służebności gruntowej wzdłuż wschodniej granicy działki,
 - 5) minimalna powierzchnia działek 50/2 po podziale – 2000m²,
3. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) budynki mieszkalne wolnostojące o nieprzekraczalnej wysokości 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, do 9 m w najwyższym punkcie kalenicy,
 - 2) pomieszczenia gospodarcze i garaże 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 lub wielospadowe, o równym koncie nachylenia połaci zbliżonym do 45°, pokrycie dachu w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonym lub ciemnobrązowym,
 - 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 1,5m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi; zakaz stosowania prefabrykatów betonowych; preferowane żywopłoty.

§ 13

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **4MNR**, z przeznaczeniem podstawowym pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne o charakterze rezydencjonalnym, plan ustala realizację nowej zabudowy po podziale na działki i wyznaczeniu wewnętrznej drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8 m, w celu zapewnienia dojazdu do drogi gminnej.
2. Plan ustala następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne lokalizowane wewnątrz terenu z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy frontowej wyznaczonej drogi dojazdowej,
 - 2) powierzchnia zabudowy nie przekraczająca 20% powierzchni działki,
 - 3) powierzchnia działki biologicznie czynna minimum 70%,

- 4) minimalna powierzchnia działek po podziale – 2000 m².
3. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) budynki mieszkalne wolnostojące o nieprzekraczalnej wysokości 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, do 9 m w najwyższym punkcie kalenicy,
 - 2) pomieszczenia gospodarcze i garaże 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 lub wielospadowe, o równym koncie nachylenia połąci zbliżonym do 45°, pokrycie dachu w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonym lub ciemnobrązowym,
 - 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 1,5m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi; zakaz stosowania prefabrykatów betonowych; preferowane żywopłoty.

ROZDZIAŁ IV

Postanowienia szczegółowe dotyczące obsługi komunikacyjnej obszaru.

§ 14

1. Plan wyznacza tereny przestrzeni komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem **K** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi, ciągi pieszo-jezdne i ciąg pieszy oraz urządzenia związane z ich obsługą.
2. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenów, o których mowa w § 11 - § 13 z przyległych dróg oraz ciągów pieszo-jezdnych, istniejących i projektowanych zgodnie z rysunkiem planu.
3. Plan ustala w stosunku do terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **K** następującą klasyfikację funkcjonalno-techniczną:
 - 1) KL – drogi lokalne,
 - 2) KD – ciągi pieszo – jezdne, dojazdowe (wewnętrzne),
 - 3) KP – ciąg pieszy (wewnętrzny)
4. Dla dróg, o których mowa w ust. 3, plan ustala:
 - 1) dla drogi gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL 1/2**, klasa „L” (lokalna) – przekrój jednojezdniowy, dwupasowy, szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m,
 - 2) dla drogi gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2 KL 1/2**, klasa „L” (lokalna) – przekrój jednojezdniowy, dwupasowy, szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
 - 3) dla dojazdowych ciągów pieszo-jezdnych (dróg wewnętrznych), istniejących i projektowanych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD** – szerokość w

liniach rozgraniczających 8,0 m,

- 4) dla ciągu pieszego (drogi wewnętrznej), oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP** – szerokość w liniach rozgraniczających 4,0 m.
5. Parametry techniczne dróg powinny spełniać wymagania określone w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
6. Ogrodzenia działek nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych,
7. Na terenach dróg, w obrębie linii rozgraniczających, o których mowa w ust. 4, plan zakazuje lokalizacji budynków, obiektów i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową i potrzebami ruchu drogowego z wyjątkiem lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia) pod warunkiem uwzględnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

ROZDZIAŁ V

Postanowienia w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną.

§ 15

W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe w oparciu o wodociąg istniejący w drodze gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KL 1/2, zasilany z ujęcia i stacji wodociągu gminnego „Dobieszków”,
- 2) rozbudowę sieci wodociągowej w projektowanych drogach dojazdowych, z obowiązkiem lokalizacji przewodów poza pasem jezdnym,
- 3) dostawę wody do odbiorców przez indywidualne przyłącza, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

§ 16

W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych (sanitarnych) w systemach kanalizacji indywidualnej i ich gromadzenie w zbiornikach bezodpływowych na terenie nieruchomości,
- 2) plan dopuszcza własne, przydomowe oczyszczalnie biologiczne i odprowadzanie oczyszczonych ścieków przez drenaż rozsączający do ziemi, na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- 3) docelowe wyposażenie obszaru w sieć zbiorczej, gminnej kanalizacji sanitarnej oraz obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu.

§ 17

Plan ustala odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu.

§ 18

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.

§ 19

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

§ 20

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

§ 21

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

ROZDZIAŁ VI

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 22

Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

§ 23

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

§ 24

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.

§ 25

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Nowosolna.

§ 26

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa łódzkiego.

§ 27

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