

UCHWAŁA NR XXIX/258/2002
RADY GMINY NOWOSOLNA z dnia 29 kwietnia 2002 roku

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Dąbrowa, którego granice określa załącznik graficzny do Uchwały Nr XVIII/164/2001 Rady Gminy Nowosolna z dnia 27 marca 2001 r.

Na podstawie 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 art. 7 ust.1; 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)

R a d a G m i n y N o w o s o l n a
u c h w a ł a c o n a s t ę p u j e:

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Dąbrowa w gminie Nowosolna.
2. Obszar, o którym mowa w ust. 1 i jego granice określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Plan, o którym mowa w ust. 1 dotyczy przeznaczenia terenu, zasad i warunków zagospodarowania tego terenu, zasad obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.
4. Szczegółowe ustalenia dla obszaru objętego planem zawarte są w III części niniejszej uchwały zatytułowanej „Ustalenia szczegółowe”.

§ 2

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działalności produkcyjnej lub funkcji produkcyjnej – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z zastosowaniem jednej lub kilku technologii, w wyniku których powstają jakościowo nowe wyroby, a wykorzystywane urządzenia techniczne, produkty uboczne oraz sposób funkcjonowania mogą stwarzać uciążliwość dla środowiska,
- 2) działalności usługowej - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z wykorzystywaniem urządzeń technicznych mogącą stwarzać uciążliwość dla środowiska,
- 3) działce – należy przez to rozumieć zgodnie z artykułem 4 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 wraz z późniejszymi zmianami) część nieruchomości wydzieloną w wyniku jej podziału albo scalenia i podziału, a także odrębnie położoną część tej nieruchomości,
- 4) inwestycje mogące pogarszać stan środowiska - należy przez to rozumieć inwestycje znajdujące się w tej grupie w wykazie zamieszczonym w rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 roku w sprawie określenia rodzaju inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i ludzi, albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (Dz. U. z 1998 r. Nr 93, poz. 589),
- 5) inwestycje szczególnie szkodliwe dla środowiska - należy przez to rozumieć inwestycje znajdujące się w tej grupie w wykazie zamieszczonym w rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 roku w sprawie określenia rodzaju inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i ludzi, albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (Dz. U. z 1998 r. Nr 93, poz. 589),

- 6) maksymalnej wysokości zabudowy – należy rozumieć ją zgodnie z §§ 3, 7, 8 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 roku Nr 15, poz. 140),
- 7) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty rysunkiem stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 8) planie – należy przez to rozumieć plan miejscowy obejmujący teren, którego dotyczy uchwała Nr XVIII/164/2001 Rady Gminy Nowosolna z dnia 27 marca 2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowosolna, dotyczącej części obszaru wsi Dąbrowa,
- 9) planie ogólnym – należy przez to rozumieć plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowosolna, zatwierdzony uchwałą Nr VI/33/94 Rady Gminy Nowosolna z dnia 6 grudnia 1994 roku,
- 10) powierzchni aktywnej przyrodniczo - należy przez to rozumieć tę część powierzchni nieruchomości, która nie została zabudowana ani utwardzona nawierzchnią sztuczną, a zagospodarowana jako tereny zielone lub wodne,
- 11) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 12) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia innego niż podstawowe, które je wzbogaca lub uzupełnia,
- 13) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 14) terenie – należy przez to rozumieć teren określony numerem i symbolem w ramach obszaru, dla którego obowiązują odrębne ustalenia,
- 15) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 16) uciążliwość należy przez to rozumieć oddziaływanie, które w jakikolwiek sposób wpływa na zasoby środowiska i jego podstawowe elementy tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, standard akustyczny, walory przyrodnicze itp., a pośrednio na standard życia człowieka,
- 17) szkodliwym oddziaływaniu na środowisko – należy przez to rozumieć oddziaływanie, które w jakikolwiek sposób wpływa na zasoby środowiska i jego podstawowe elementy tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, standard akustyczny, walory przyrodnicze itp., a pośrednio na standard życia człowieka, przy przekroczeniu dopuszczalnych norm także w odniesieniu do chwilowego przekraczania wartości norm i wskaźników,
- 18) walorach krajobrazowych środowiska – należy przez to rozumieć wartości ekologiczne, estetyczne, widokowe i kulturowe terenu, związane z nim elementy przyrodnicze ukształtowane przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka,
- 19) wskaźniku intensywności „i” – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych, wszystkich obiektów budowlanych znajdujących się w granicach nieruchomości do powierzchni tej nieruchomości,
- 20) maksymalnej wysokości zabudowy – należy rozumieć ją zgodnie z § 7 rozporządzenia MGP i B z dnia 14 grudnia 1994 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 roku Nr 15, poz. 140) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 21) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć zgodnie z § 3 punkt 14 rozporządzenia MGP i B z dnia 14 grudnia 1994 r (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 roku Nr 15, poz. 140) liczbę kondygnacji budynku z wyjątkiem kondygnacji piwnic, suterenu oraz poddaszy nieużytkowych.

§ 3

1. Plan obejmuje obszar położony we wsi Dąbrowa – gmina Nowosolna, którego granice wyznaczają:
 - 1) od północnego-zachodu – droga powiatowa oznaczona na mapie symbolem KZ (przedłużenie ul. Marmurowej),
 - 2) od północnego-wschodu – droga gminna oznaczona na mapie symbolem 1KL,
 - 3) od południowego-wschodu – ściana lasu granicząca z terenem oznaczonym na mapie symbolem 2 Mnz,
 - 4) od zachodu – droga gminna oznaczona na mapie symbolem 2KL

§ 4

Celem regulacji zawartych w uchwale jest zmiana sposobu zagospodarowania terenu określonego w § 3.

II. Ustalenia ogólne

§ 5

1. Plan ustala:
 - 1) przeznaczenie terenów i sposób zagospodarowania obszaru na cele budownictwa mieszkaniowego,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania,
 - 3) linie rozgraniczające dróg publicznych powiatowych i gminnych,
 - 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tej infrastruktury,
 - 5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy oraz maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy,
 - 6) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające ze stref ochronnych związanych z adaptowanym ujęciem wody oraz koniecznością ochrony istniejącego drzewostanu.
2. Ustalenia planu dotyczą terenów położonych w granicach określonych w § 3 niniejszej uchwały i oznaczonych na rysunku planu.
3. Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały stanowi jej integralną część.

III. Ustalenia szczegółowe dla całego obszaru objętego planem

§ 6

Plan wyznacza tereny:

1. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakończoną parcelacją oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNz, 2MNz
2. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN,
3. tereny urządzeń gospodarki wodnej: WZ,
4. tereny urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) droga publiczna zbiorcza KZ,
 - 2) drogi publiczne lokalne: 1KL, 2KL,
 - 3) drogi publiczne dojazdowe: KD

§ 7

1. Plan zakazuje odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych oraz zanieczyszczonych wód opadowych do wód powierzchniowych i do gruntu.
2. Plan ustala obowiązek gromadzenia odpadów stałych w miejscach ich powstawania w pojemnikach na terenach lub działkach oraz ich usuwanie w systemie oczyszczania zgodnie z regulaminem o utrzymaniu czystości w gminie Nowosolna,
3. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MNz, 2MNz, MN plan ustala:
 - 1) zakaz prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko
 - 2) zakaz prowadzenia działalności powodującej uciążliwość dla środowiska
4. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MNz, 2MNz, MN plan dopuszcza funkcję handlową i usługową obsługującą te tereny przy zachowaniu ustaleń ust. 3
5. Plan ustala dla budownictwa mieszkaniowego w zakresie ustalonym w § 6 ust. 1 i 2 dopuszczalne wartości równoważnych poziomów dźwięku zgodnie z pkt 2 i 3 tabeli 1 Rozporządzenia MOŚZNiL z dnia 13 maja 1998 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 66, poz. 436).
6. Plan ustala obowiązek ochrony wszelkiej zieleni wysokiej.
7. Dla stref ochronnych ujęcia wody oznaczonego w planie symbolem WZ plan ustala:
 - 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
 - 2) obowiązek wyposażenia w sieć kanalizacyjną,
 - 3) odprowadzenie wód opadowych z terenu strefy do istniejącego cieku,
 - 4) zakaz wykorzystywania studni kopanych jako zbiorników na ścieki,
 - 5) zakaz gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych oraz składowania odpadów.

§ 8

1. Plan zakłada docelowo realizację sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z ustaleniami przyjętego

§ 9

Plan ustala następujące zasady obsługi inżynierskiej terenu:

1. W zakresie wodociągów:
 - 1) zaopatrzenie w wodę na bazie istniejących wodociągów zasilanych z lokalnego źródła wody (ujęcie wody głębinowej ze stacji wodociągowej oznaczonej na rysunku planu symbolem WZ),
 - 2) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej z zapewnieniem wymogów wynikających z jej przyszłej eksploatacji,
 - 3) zakaz budowy lokalnych studni kopanych.
2. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dostawę gazu z istniejących gazociągów średnioprężnych,
 - 2) rozbudowę istniejącej sieci gazowej,
3. W zakresie kanalizacji sanitarnej
 - 1) budowę lokalnej kanalizacji sanitarnej z lokalną (małą) oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy (Infrastruktura Techniczna) między Dąbrową a Bukowcem,
 - 2) możliwe są indywidualne oczyszczalnie ścieków na działkach, na budowę których należy uzyskać – przewidzianą odpowiednimi przepisami zgodę,
 - 3) zakaz wykorzystywania studni kopanych jako zbiorników na ścieki,
 - 4) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej ustala się obowiązek podłączenia do niej.
4. W zakresie kanalizacji deszczowej
 - 1) odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo do istniejących cieków wodnych.
5. W zakresie ciepłownictwa
 - 1) zakaz stosowania kotłowni na paliwo stałe,
 - 2) preferencje dla stosowania paliw ekologicznych (gaz, olej niskosiarkowy).
6. W zakresie energetyki:
 - 1) zasilanie siecią kablową SN-15kV wzdłuż drogi powiatowej nr 24143 i drogi gminnej 2KL, od istniejącej sieci napowietrznej SN-15kV prowadzącej z kierunku wsi Bukowiec (Grabina) i stacji transformatorowej nr 4-0834, do projektowanej słupowej stacji z transformatorem – 400kVA – w miejscu określonym w warunkach Rejonu Energetycznego ZGIERZ,
 - 2) zasilanie projektowanych działek po stronie n.n. jednostronne, kablowe z projektowanej stacji (wg pkt 6 ust. 1). Zasilanie istniejących działek po stronie n.n. Jednostronne kablowe z istniejącej stacji transformatorowej nr 760 (KOPANKA 7),
 - 3) ustala się usytuowanie złącz z układami pomiarowymi w linii ogrodzeń poszczególnych działek.

IV. Przepisy szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej

§ 10

1. Dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNz, 2MNz jako podstawowe ustala się przeznaczenie terenu dla budownictwa jednorodzinnego w budynkach wolnostojących.
2. Dla tych terenów ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się możliwość wtórnych podziałów pod warunkiem uzyskania w ich wyniku minimalnej powierzchni działki = 1500 m²,
 - 2) dopuszcza się możliwość łączenia działek,
 - 3) działka jest najmniejszym obszarem działań inwestycyjnych,
 - 4) budynki adaptowane mogą podlegać modernizacji i rozbudowie,
 - 5) nową zabudowę należy sytuować zgodnie z ustaloną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, w sposób uporządkowany i nie zakłócający walorów krajobrazowych,
 - 6) dla działek sąsiadujących z lasem ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,00 m od jego granicy,
 - 7) maksymalną liczbę kondygnacji dla nowych budynków ustala się na II,
 - 8) obowiązek zachowania lub zagospodarowania minimalnej powierzchni aktywnej przyrodniczo, liczonej w granicach nieruchomości w wysokości min. 70%,
 - 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „i” = 0,3

- 10) ogrodzenia nieruchomości usytuowane w liniach rozgraniczających drogi, o max. wys. 1,5 m, metalowe lub drewniane, ażurowe powyżej 0,6 m od poziomu terenu. Preferowane żywopłoty. Zakaz stosowania ogrodzeń betonowych.
- 11) dla działek, dla których wydano decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o pozwoleniu na budowę, obowiązują ustalenia w nich zawarte,
- 12) dopuszcza się funkcję usługową i handlową jako uzupełniającą dla budownictwa mieszkaniowego.

§ 11

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN jako podstawowe ustala się przeznaczenie terenu dla budownictwa jednorodzinnego w budynkach wolnostojących.
2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) ustala się minimalną powierzchnię działki = 1500 m²,
 - 2) dopuszcza się możliwość łączenia działek,
 - 3) działka jest najmniejszym obszarem działań inwestycyjnych,
 - 4) nową zabudowę należy sytuować zgodnie z ustaloną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, w sposób uporządkowany i nie zakłócający walorów krajobrazowych,
 - 5) maksymalną liczbę kondygnacji dla nowych budynków ustala się na II,
 - 6) dachy dwu lub czterospadowe o kącie nachylenia zbliżonym do 45° i maksymalnej wysokości kalenicy = 9,00 m od poziomu terenu,
 - 7) pokrycie w kolorach naturalnych materiałów ceramicznych lub w odcieniach czerwieni i brązu,
 - 8) elewacje w naturalnych kolorach materiałów, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji w jasnych, pastelowych odcieniach,
 - 9) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20% powierzchni działki,
 - 10) obowiązek zachowania lub zagospodarowania minimalnej powierzchni aktywnej przyrodniczo, liczonej w granicach nieruchomości w wysokości min. 70%,
 - 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy „i” = 0,3
 - 12) ogrodzenia nieruchomości usytuowane w liniach rozgraniczających drogi, o max wys. 1,5 m, metalowe lub drewniane, ażurowe powyżej 0,6 m od poziomu terenu. Preferowane żywopłoty. Zakaz stosowania ogrodzeń betonowych.
 - 13) zachowanie pokazanych na rysunku planu stref ochronnych od studni istniejących na terenie stacji uzdatniania wody,
 - 14) dopuszcza się funkcję usługową i handlową jako uzupełniającą dla budownictwa mieszkaniowego,
 - 15) dopuszcza się możliwość budowy garaży wolnostojących,

V. Przepisy szczegółowe dla terenów tras komunikacyjnych

§ 12

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: KZ ustala się drogę publiczną o parametrach ulicy zbiorczej: szerokość w liniach rozgraniczających = 20,0 m, szerokość jezdni = 7,0 m.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 2KL ustala się drogę publiczną o parametrach ulicy lokalnej: szerokość w liniach rozgraniczających = 12,0 m, szerokość jezdni = 6,0 m.

VI. Przepisy końcowe

§ 13

1. W wyniku uchwalenia planu na obszarze objętym rysunkiem planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały nastąpi wzrost wartości terenów.
2. Ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1991 roku (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późniejszymi zmianami):
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNz, 2MNz – 30%,
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami: MN – 30%,
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolami: WZ – 0%,
 - 4) dla terenów oznaczonych symbolami: KZ – 0%,

- 5) dla terenów oznaczonych symbolami: 1KL, 2KL – 0%,
6) dla terenów oznaczonych symbolami: KD – 0%.

§ 14

Dla obszaru objętego 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.

§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Nowosolna.

§ 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.