

UCHWAŁA NR III/16/2002
RADY GMINY NOWOSOLNA
z dnia 10 grudnia 2002 roku
w sprawie: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania
przestrzennego Gminy Nowosolna dotyczącej części obszaru wsi Nowe Skoszewy 2

Na podstawie 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 art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami)

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 Nowe Skoszewy 2 położonej w północno - wschodniej części gminy.
2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą nr XXI/195/2001 Rady Gminy Nowosolna z dnia 24 sierpnia 2001r 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 :1000, 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.

Ilekoć 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: 1000, 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, dla której ustalono w planie postanowienia szczegółowe, oznaczoną symbolem literowym,
- 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, zgodne z wymogami planu i przepisami szczegółowym,
- 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 dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana
- 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) budynkach modernizowanych - należy przez to rozumieć budynki, w których przeprowadza się działania dokonywane głównie w ramach istniejącej bryły budynku,
- 15) 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 na 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) granice własności: adaptowane i do likwidacji,
- 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) tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KD**.

§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) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz zakopywania odpadów i innych nieczystości,
- 2) prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej,
- 3) wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia 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 (oznaczonych pojemnikach) oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy; obowiązuje zakaz spalania materiałów z tworzyw sztucznych oraz innych powodujących emisję toksycznych substancji do powietrza,
- 4) ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, z preferencją do zastosowania takich czynników grzewczych, jak: gaz, olej opałowy lekki, czy elektryczność.

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.

§ 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) obowiązek, w ramach użytkowania działki lub zespołu działek, rozwiązania potrzeb parkingowych wynikających z potrzeb użytkowania działki lub zespołu działek.

ROZDZIAŁ III

Postanowienia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 10.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN**, z przeznaczeniem podstawowym pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne plan ustala:

- 1) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej gospodarczej z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy, w ramach istniejących podziałów własnościowych,
- 2) realizację nowej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, tylko na działkach nr ew. 2/20 i 2/15, z obowiązkiem ich scalenia, oraz na działce 2/13,
- 3) zakaz wtórnych podziałów własnościowych.

2 Plan ustala następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne lokalizowane wewnątrz terenu z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy frontowej,
- 2) powierzchnia zabudowy nie przekraczająca 20 % powierzchni działki.
- 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 70% powierzchni działki.

3. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy :

- 1) budynki mieszkalne, wolnostojące o nieprzekraczalnej wysokości 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, do 8 m w najwyższym punkcie kalenicy,
- 2) nowe pomieszczenia gospodarcze i garaże sytuowane w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym.
- 3) elewacje w naturalnych kolorach materiałów, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej, w pastelowych, jasnych odcieniach beżu, żółci i brązu.
- 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe , o równym kącie nachylenia połaci zbliżonym do 45°, pokrycie dachu w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonym i ciemnobrązowym, jednakowym lub podobnym dla całego terenu,
- 5) architektura budynków w stylu nawiązującym do lokalnej tradycji budowlanej i najbliższego otoczenia.

4. Ogrodzenia frontowe powyżej 50 cm od powierzchni terenu ażurowe, z elementów metalowych lub drewna o maksymalnej wysokości 1,5 m usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi; zakaz stosowania prefabrykatów betonowych, preferowane żywopłaty.

ROZDZIAŁ IV

Postanowienia szczegółowe dotyczące obsługi komunikacyjnej obszaru

§ 11.

1. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne MN, z drogi dojazdowej oznaczonej KD, zgodnie z rysunkiem planu i za pośrednictwem projektowanej drogi lokalnej włączenie do drogi powiatowej nr 24141.

2. Dla drogi dojazdowej, o której mowa w ust. 1 plan ustala szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.
3. Na terenie drogi, w liniach rozgraniczających, plan zakazuje lokalizacji budynków, obiektów i urządzeń nie związanych z potrzebami ruchu drogowego, z wyjątkiem lokalizacji sieci uzbrojenia, pod warunkiem uwzględnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

ROZDZIAŁ V

Postanowienia w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną.

§ 12.

Plan ustala zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe w oparciu o istniejące przyłącza wodociągowe zasilane z istniejącego wodociągu gminnego Ø 90 mm.

§ 13.

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.

§ 14.

W zakresie odprowadzenia wód opadowych plan ustala:

- 1) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu,
- 2) wody opadowe w terenach mieszkaniowych należy zagospodarowywać w granicach własnych działek z zakazem ich odprowadzania na teren drogi dojazdowej i tereny działek sąsiadujących.

§ 15.

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.

§ 16.

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

§ 17.

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

§ 18.

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

Rozdział VI
Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 19.

1. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.
2. Wielkość stawki nie dotyczy terenów stanowiących własność komunalną bądź własność Skarbu Państwa.

§20.

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

§ 21.

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.

§22.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowosolna.

§ 23.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§24.

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