

**UCHWAŁA Nr XLVI/314/06
RADY GMINY NOWOSOLNA**

z dnia 5 lipca 2006 r.

w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowosolna, dotyczącej obszaru wsi Teolin i Lipiny.

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 roku o samorządzie gminnym (t.j.: 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, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128), art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319) oraz art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112, z 2003 r. Nr 80, poz. 717) Rada Gminy Nowosolna uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowosolna, dotyczącej części obszaru wsi Teolin i Lipiny, zwanego dalej planem oraz rysunek zmiany planu stanowiący załącznik do uchwały, wykonany na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000.

Do planu dołącza się prognozę oddziaływania na środowisko skutków ustaleń planu.

§ 2. Granice, zakres i przedmiot planu zawiera uchwała Nr X/92/2000 Rady Gminy Nowosolna z dnia 18 lutego 2000 roku w sprawie przystąpienia do zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowosolna, dotyczącej obszaru wsi Teolin i Lipiny.

Przedmiotem planu jest przekształcenie terenów rolnych na uporządkowane przestrzennie tereny zurbanizowane oraz utrzymanie funkcji rolniczej.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest przekształcenie obszaru objętego planem w sposób umożliwiający wyznaczenie terenów pod działalność gospodarczą i budownictwo mieszkaniowe z jednoczesną ochroną walorów środowiska przyrodniczego oraz utrzymanie funkcji rolniczej.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym standardy kształtowania nowej zabudowy oraz
- 3) urządzenia terenu określające gabaryty obiektów oraz nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) warunki i zasady podziałów terenów na działki budowlane;
- 5) warunki obsługi komunikacyjnej;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 7) warunki ochrony środowiska przyrodniczego.

1) **§ 5.** Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowiącym załącznik do uchwały:

- 2) granica obowiązywania ustaleń planu;
- 3) przeznaczenie terenów i linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) włączenie ulicy wewnętrznej do nadrzędnego układu komunikacyjnego;
- 6) strefa oddziaływania napowietrznej linii 15 kV;
- 7) strefa obniżonego standardu akustycznego.

§ 6. Ilekroć w dalszych 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 planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, będącą przedmiotem niniejszej uchwały;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony liczbą oraz symbolami literowymi;
- 6) adaptacji zabudowy - należy przez to rozumieć zachowanie budynków istniejących, z możliwością ich modernizacji, przebudowy lub rozbudowy;
- 7) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni terenu działki budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita zabudowy jest to suma powierzchni rzutów liczona w obrysie ścian zewnętrznych kondygnacji naziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 8) powierzchni aktywnej przyrodniczo - należy przez to rozumieć powierzchnię nie zabudowaną i nie utwardzoną, przeznaczoną na zielen;
- 9) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 10) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych. Obowiązuje zasada, że na jednej działce budowlanej może być realizowany jeden budynek mieszkalny;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków (naziemnych i podziemnych części obiektów kubaturowych) lecz bez prawa przekroczenia tej linii. Minimalną odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg ustala się na nie mniej niż cztery metry, chyba że na rysunku planu określono inaczej.

§ 7. Obszar objęty planem podzielony zostaje na tereny o różnym przeznaczeniu oznaczone następującymi symbolami:

U - tereny o funkcji usługowej,
MU - teren o funkcji mieszkaniowej i usługowej,
MN - tereny o funkcji mieszkaniowej,
R - teren o funkcji rolnej,
NO - teren przepompowni ścieków,
EE - tereny stacji transformatorowych,
KG - tereny komunikacji kołowej - ulica główna,
KZ - teren komunikacji kołowej - ulica zbiorcza,
KL - teren komunikacji kołowej - ulica lokalna,
KD - teren komunikacji kołowej - ulica dojazdowa.

§ 8. Na całym obszarze ustala się zakazy:

- 1) lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000 m²;
- 2) lokalizowania obiektów intensywnego chowu i hodowli powyżej 20 DJP;
- 3) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych, dla których jest wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem dróg i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizowania obiektów usługowych, których uciążliwość wykracza poza granice terenu o tym samym przeznaczeniu;
- 5) lokalizowania obiektów wymagających wykonywania robót ziemnych powodujących odkształcenia naturalnego uformowania terenu o więcej niż 2 m, z zaleceniem kształtowania raczej nasypów niż wykopów, które mogłyby zakłócić istniejące uwarunkowania hydrologiczne;
- 6) realizacji obiektów o funkcji usługowej przed wykonaniem podstawowej sieci infrastruktury (wodociąg, energia elektryczna, kanalizacja umożliwiające odprowadzanie ścieków sanitarnych i technologicznych);
- 7) wprowadzania zanieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 8) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo - gospodarczej mogącej

powodować przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń dla emitowanych zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego poza granice działek budowlanych w rozumieniu aktualnie obowiązujących przepisów;

- 9) lokalizowania obiektów nowych i rozbudowywanych z paleniskami na paliwa stałe nieekologiczne;
- 10) lokalizowania masztów radiowo - telewizyjnych;
- 11) wznoszenia budynków w granicy działek. Dopuszcza się wznoszenie zabudowy bliźniaczej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6MN. Dopuszcza się na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami U, MU, MN wznoszenie wolnostojących obiektów gospodarczych i garażowych o wysokości jednej kondygnacji z możliwością ich lokalizacji w granicy działki. Sytuowanie bezpośrednio do ściany budynku na sąsiedniej działce pod warunkiem, że na działce sąsiedniej taki budynek istnieje lub będzie zlokalizowany (pisemne oświadczenie sąsiada). W takiej sytuacji dopuszcza się dachy jednospadowe.

§ 9. W zakresie obronności plan ustala:

- 1) ulice utwardzone;
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody do zaopatrywania ludności w wodę w warunkach specjalnych, w liniach rozgraniczających projektowanych ulic.

Rozdział II

Przeznaczenie poszczególnych terenów oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania

§ 10. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U:

- 1) funkcja podstawowa - usługowa;
- 2) funkcja dopuszczalna - mieszkaniowa;
- 3) lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) funkcja usługowa co najmniej w parterze,
 - b) funkcja mieszkaniowa wyłącznie na piętrze - poddaszu,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - d) wysokość zabudowy do dwu kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - e) dachy o kącie nachylenia między 30° - 45°, pokrycie w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
 - f) intensywność zabudowy do 0,5;
- 4) w strefie oddziaływania napowietrznej linii energetycznej, oznaczonej na rysunku planu, zakaz zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z dopuszczeniem lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu opinii właściwego zakładu energetycznego;
- 5) możliwość scalenia istniejących nieruchomości i wtórnego podziału na działki budowlane, pod warunkiem szerokości frontu nie mniejszej niż 50 m;
- 6) obsługa komunikacyjna wyłącznie od ulic lokalnych: istniejącej 3KL i projektowanych 1KL i 2KL;
- 7) zakaz obsługi komunikacyjnej od strony drogi krajowej nr 72, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KG;
- 8) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej;
- 9) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych w części frontowej działki oraz od strony drogi krajowej nr 72, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KG;
- 10) obowiązek zachowania minimum 30% działki budowlanej jako powierzchni aktywnej przyrodniczo.

§ 11. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U:

- 1) funkcja podstawowa - usługowa;
- 2) funkcja dopuszczalna - mieszkaniowa;
- 3) możliwość adaptacji i lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) funkcja usługowa co najmniej w parterze,
 - b) funkcja mieszkaniowa wyłącznie na piętrze - poddaszu,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - d) wysokość zabudowy do dwu kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - e) dachy o kącie nachylenia między 30° - 45°, pokrycie w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
 - f) intensywność zabudowy do 0,5;
- 4) w strefie oddziaływania napowietrznej linii energetycznej, oznaczonej na rysunku planu, zakaz

- zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z dopuszczeniem lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu opinii właściwego zakładu energetycznego;
- 5) możliwość scalenia istniejących nieruchomości i wtórnego podziału na działki budowlane, pod warunkiem szerokości frontu nie mniejszej niż 50 m;
 - 6) obsługa komunikacyjna wyłącznie od projektowanej ulicy lokalnej 1KL i 2KL;
 - 7) zakaz obsługi komunikacyjnej od strony drogi krajowej nr 72, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KG;
 - 8) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej;
 - 9) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych w części frontowej działki oraz od strony drogi krajowej nr 72, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KG;
 - 10) obowiązek zachowania minimum 30% działki budowlanej jako powierzchni aktywnej przyrodniczo.

§ 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U:

- 1) funkcja podstawowa - usługowa;
- 2) funkcja dopuszczalna - mieszkaniowa;
- 3) lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) funkcja usługowa co najmniej w parterze,
 - b) funkcja mieszkaniowa wyłącznie na piętrze - poddaszu,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - d) wysokość zabudowy do dwu kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - e) dachy o kącie nachylenia między 30° - 45°, pokrycie w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
 - f) intensywność zabudowy do 0,5;
- 4) w strefie oddziaływania napowietrznej linii energetycznej, oznaczonej na rysunku planu, zakaz zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z dopuszczeniem lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu opinii właściwego zakładu energetycznego;
- 5) możliwość scalenia istniejących nieruchomości i wtórnego podziału na działki budowlane, pod warunkiem szerokości frontu nie mniejszej niż 50 m;
- 6) obsługa komunikacyjna wyłącznie od projektowanych ulic lokalnych 1KL i 2KL;
- 7) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej;
- 8) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych w części frontowej działki;
- 9) obowiązek zachowania minimum 30% działki budowlanej jako powierzchni aktywnej przyrodniczo.

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MU:

- 1) funkcja mieszkaniowa i usługowa;
- 2) lokalizacja budynków mieszkalnych, usługowych i gospodarczych, z zachowaniem następujących zasad:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) wysokość budynków mieszkaniowych do dwu kondygnacji plus poddasze użytkowe,
 - c) wysokość budynków usługowych jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe,
 - d) wysokość budynków gospodarczych - jedna kondygnacja,
 - e) dachy o kącie nachylenia między 30° - 45°, pokrycie w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
 - f) intensywność zabudowy do 0,5;
- 3) możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem szerokości frontu nie mniejszej niż 20 metrów oraz bezpośredniej dostępności do projektowanej ulicy lokalnej 2KL;
- 4) obsługa komunikacyjna od projektowanej ulicy lokalnej 2KL oraz od istniejącej drogi krajowej nr 72, (której klasa po wybudowaniu obwodnicy zmieni się na tym odcinku z KG na KZ), wyłącznie za zgodą zarządcy drogi;
- 5) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej;
- 6) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych w części frontowej działki oraz od strony drogi krajowej nr 72, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KG;
- 7) obowiązek zachowania minimum 40% działki budowlanej jako powierzchni aktywnej przyrodniczo.

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MU:

- 1) funkcja mieszkaniowa i usługowa;
- 2) lokalizacja budynków mieszkalnych, usługowych i gospodarczych, z zachowaniem następujących

zasad:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) wysokość budynków mieszkaniowych do dwu kondygnacji plus poddasze użytkowe,
 - c) wysokość budynków usługowych jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe,
 - d) wysokość budynków gospodarczych - jedna kondygnacja,
 - e) dachy o kącie nachylenia między 30° - 45°, pokrycie w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
 - f) intensywność zabudowy do 0,5;
- 3) w strefie oddziaływania napowietrznej linii energetycznej, oznaczonej na rysunku planu, zakaz zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z dopuszczeniem lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu opinii właściwego zakładu energetycznego;
 - 4) możliwość wytyczenia ulic wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8 m, włączonych do istniejącej ulicy 3KL i do projektowanej ulicy dojazdowej 1KD;
 - 5) możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem minimalnej powierzchni 2000 m² oraz bezpośredniej dostępności do jednej z ulic: istniejącej lokalnej 3KL, projektowanych lokalnych 1KL i 2KL, dojazdowej 1KD lub ewentualnych ulic wewnętrznych;
 - 6) możliwość zachowania istniejących podziałów;
 - 7) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie działki;
 - 8) obowiązek zachowania minimum 40% działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo;
 - 9) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MN:

- 1) funkcja podstawowa - mieszkaniowa (zabudowa jednorodzinna);
- 2) funkcja dopuszczalna - usługowa nieuciążliwa;
- 3) lokalizacja nowych budynków mieszkalnych, usługowych i gospodarczych, z zachowaniem następujących zasad:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) wysokość budynków mieszkaniowych do dwu kondygnacji plus poddasze użytkowe,
 - c) wysokość budynków usługowych i gospodarczych maksymalnie jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe,
 - d) dachy o kącie nachylenia między 30° - 45°, pokrycie w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
 - e) elewacje w jasnych pastelowych odcieniach beżu lub żółci z użyciem nie więcej niż dwóch różnych kolorów materiałów wykończeniowych,
 - f) intensywność zabudowy do 0,5;
- 4) w strefie oddziaływania napowietrznej linii energetycznej, oznaczonej na rysunku planu, zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej przeznaczonej na pobyt ludzi z dopuszczeniem lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu opinii właściwego zakładu energetycznego;
- 5) możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem minimalnej powierzchni 2000 m² dla zabudowy wolnostojącej i 1000 m² dla zabudowy bliźniaczej oraz bezpośredniej dostępności do istniejącej ulicy 3KL lub projektowanej ulicy lokalnej 2KL;
- 6) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie działki;
- 7) obowiązek zachowania minimum 40% działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo;
- 8) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MN:

- 1) funkcja podstawowa - mieszkaniowa (zabudowa jednorodzinna);
- 2) funkcja dopuszczalna - usługowa nieuciążliwa;
- 3) lokalizacja nowych budynków mieszkalnych, usługowych i gospodarczych, z zachowaniem następujących zasad:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) wysokość budynków mieszkaniowych do dwu kondygnacji plus poddasze użytkowe,
 - c) wysokość budynków usługowych i gospodarczych maksymalnie jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe,
 - d) dachy o kącie nachylenia między 30° - 45°, pokrycie w kolorze naturalnych materiałów

- ceramicznych,
- e) elewacje w jasnych pastelowych odcieniach beżu lub żółci z użyciem nie więcej niż dwóch różnych kolorów materiałów wykończeniowych,
 - f) intensywność zabudowy do 0,5;
- 4) w strefach oddziaływania napowietrznych linii energetycznych, oznaczonych na rysunku planu, zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej przeznaczonej na pobyt ludzi z dopuszczeniem lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu opinii właściwego zakładu energetycznego;
 - 5) możliwość wytyczenia ulic wewnętrznych od istniejącej ulicy lokalnej 3KL, o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8 m dla obsługi nowych działek budowlanych oraz zapewnienia dojazdów do pól położonych w terenie 9R;
 - 6) możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem minimalnej powierzchni 800 m² oraz bezpośredniej dostępności do istniejącej ulicy 3KL (droga przez Teolin) lub jednej z ewentualnych ulic wewnętrznych;
 - 7) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie działki;
 - 8) obowiązek zachowania minimum 40% działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo;
 - 9) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MN:

- 1) funkcja podstawowa - mieszkaniowa (zabudowa jednorodzinna);
- 2) funkcja dopuszczalna - usługowa nieuciążliwa;
- 3) lokalizacja nowych budynków mieszkalnych, usługowych i gospodarczych, z zachowaniem następujących zasad:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) wysokość budynków mieszkaniowych do dwu kondygnacji plus poddasze użytkowe,
 - c) wysokość budynków usługowych i gospodarczych maksymalnie jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe,
 - d) dachy o kącie nachylenia między 30° - 45°, pokrycie w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
 - e) elewacje w jasnych pastelowych odcieniach beżu lub żółci z użyciem nie więcej niż dwóch różnych kolorów materiałów wykończeniowych,
 - f) intensywność zabudowy do 0,5;
- 4) w strefie oddziaływania napowietrznej linii energetycznej, oznaczonej na rysunku planu, zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej przeznaczonej na pobyt ludzi z dopuszczeniem lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu opinii właściwego zakładu energetycznego;
- 5) możliwość wytyczenia ulic wewnętrznych włączonych w projektowane ulice dojazdowe 2KD, 3KD i 4KD w miejscach zaznaczonych na rysunku planu, o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8 m, dla obsługi nowych działek budowlanych oraz zapewnienia dojazdów do pól położonych w terenie 9R;
- 6) możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem minimalnej powierzchni 800 m² oraz bezpośredniej dostępności do istniejącej ulicy lokalnej 4KL (droga na Moskwę), projektowanej ulicy lokalnej 2KL, jednej z projektowanych ulic dojazdowych 2KD, 3KD i 4KD lub jednej z ewentualnych ulic wewnętrznych;
- 7) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie działki;
- 8) obowiązek zachowania minimum 40% działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo;
- 9) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9R:

- 1) funkcja rolnicza;
- 2) całkowity zakaz zabudowy.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10NO:

- 1) lokalizacja przepompowni ścieków;
- 2) obsługa komunikacyjna wyłącznie od projektowanej ulicy dojazdowej 2KL;
- 3) zakaz obsługi komunikacyjnej od strony drogi krajowej nr 72.

§ 20. Ustala się tereny (o wymiarach 5 m x 5 m) lokalizacji stacji transformatorowych oznaczonych na

rysunku planu symbolami 11EE i 12EE.

Rozdział III

Ustalenia dla terenów układu komunikacyjnego

§ 21. Ustalenia dla ulicy głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KG - droga krajowa nr 72:

- 1) szerokość korytarza komunikacyjnego w liniach rozgraniczających 25 m;
- 2) adaptacja istniejącej jezdni;
- 3) obustronne chodniki oddzielone od jezdni zielenią;
- 4) dostępność jezdni pomiędzy skrzyżowaniami tylko na prawoskrętach.

§ 22. Ustalenia dla ulicy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KZ - wschodni odcinek drogi krajowej nr 72, dla którego po wybudowaniu obwodnicy nastąpi obniżenie klasy z głównej na zbiorczą:

- 1) szerokość korytarza komunikacyjnego w liniach rozgraniczających 20 m;
- 2) adaptacja istniejącej jezdni;
- 3) po stronie północnej chodnik oddzielony od jezdni zielenią.

§ 23. Ustalenia dla projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KL:

- 1) szerokość korytarza komunikacyjnego w liniach rozgraniczających 20 m dla umożliwienia w przyszłości podwyższenia klasy z lokalnej na zbiorczą;
- 2) budowa jezdni o szerokości 6 m;
- 3) obustronne chodniki oddzielone od jezdni zielenią.

§ 24. Ustalenia dla projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KL:

- 1) korytarz komunikacyjny w liniach rozgraniczających 12 m;
- 2) jezdnia o szerokości 6,0 m;
- 3) obustronne chodniki.

§ 25. Ustalenia dla istniejącej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KL (droga przez Teolin):

- 1) poszerzenie korytarza komunikacyjnego w liniach rozgraniczających do 12 m;
- 2) adaptacja istniejącej jezdni o szerokości 5,5 m;
- 3) obustronne chodniki.

§ 26. Ustalenia dla istniejącej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KL (droga przez Lipiny na Moskwę):

- 1) poszerzenie korytarza komunikacyjnego w liniach rozgraniczających do 12 m;
- 2) adaptacja istniejącej jezdni o szerokości 5,5 m;
- 3) obustronne chodniki.

§ 27. Ustalenia dla projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD i 4KD:

- 1) korytarz komunikacyjny w liniach rozgraniczających 10 m - dla projektowanej ulicy dojazdowej 1KD;
- 2) korytarz komunikacyjny w liniach rozgraniczających 12 m - dla projektowanej ulicy dojazdowej 4KD;
- 3) jezdnie o szerokości 5,5 m;
- 4) obustronne chodniki.

§ 28. Ustalenia dla projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KD i 3KD:

- 1) korytarze komunikacyjne w liniach rozgraniczających:
 - a) dla ulicy 2KD szerokości działki o numerze ewidencyjnym 64 w Lipinach;
 - b) dla ulicy 3KD szerokości działki o numerze ewidencyjnym 71 w Lipinach;
- 2) jezdnie o szerokości 5,5 m;
- 3) obustronne chodniki.

§ 29. Ustalenia dla projektowanych ulic wewnętrznych:

- 1) minimalna szerokość ulicy wewnętrznej - 8 m;
- 2) minimalna szerokość drogi wewnętrznej wyłącznie dla obsługi terenów rolnych - 6 m.

§ 30. We wszystkich terenach układu komunikacyjnego ustala się jako przeznaczenie uzupełniające lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej za zgodą i na warunkach zarządców ulic.

Rozdział IV

Ustalenia dla infrastruktury technicznej

§ 31. Ustalenia w zakresie zasilania w energię elektryczną dla terenów zabudowy mieszkaniowej:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci średniego napięcia (SN - 15 kV) i niskiego napięcia;
- 2) adaptacja istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- 3) lokalizacja dwóch nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV poza liniami rozgraniczającymi ulic, na terenach oznaczonych w planie symbolami 11EE i 12EE;
- 4) rozbudowa sieci oraz budowa urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych - słupowych w liniach rozgraniczających ulic;
- 6) inne usytuowanie i ilość stacji transformatorowych niż pokazanych na rysunku planu, wynikających z narastającego zapotrzebowania mocy nie będzie wymagało zmiany niniejszej uchwały;
- 7) dla istniejących linii napowietrznych 15 kV wyznacza się strefę ochronną o szerokości 12 m oraz ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej w tej strefie.

§ 32. Ustalenia w zakresie zasilania w energię elektryczną dla terenów zabudowy usługowej:

- 1) ze względu na brak rezerw mocy w istniejącej sieci średniego napięcia (15 kV) warunki zasilania w energię elektryczną określi zakład energetyczny po uzyskaniu kompleksowej wielkości zapotrzebowanej mocy przez poszczególnych inwestorów;
- 2) zagospodarowanie terenu pod elektroenergetycznymi liniami napowietrznymi 15 kV wymaga zaopiniowania przez właściwy zakład energetyczny;
- 3) inne usytuowanie i ilość stacji transformatorowych niż pokazanych na rysunku planu, wynikających z narastającego zapotrzebowania mocy nie będzie wymagało zmiany niniejszej uchwały.

§ 33. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:

- 1) zaopatrzenie w gaz przewodowy z istniejącej sieci średniego ciśnienia;
- 2) rozbudowa sieci gazowej w uzgodnieniu z zakładem gazowniczym;
- 3) lokalizacja gazociągów w liniach rozgraniczających ulic, zgodnie z zasadami przedstawionymi w aktualnym rozporządzeniu Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

§ 34. Zaopatrzenie w ciepło z wbudowanych, lokalnych źródeł ciepła bezpiecznych ekologicznie.

§ 35. W zakresie telekomunikacji ustala się obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.

§ 36. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i p. pożarowe z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) podstawowe źródła zasilania - ujęcia wodociągów wiejskich w Teolinie i w Natolinie oraz istniejąca sieć wodociągowa, przewidziana do rozbudowy;
- 3) lokalizacja projektowanych wodociągów w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi z wyłączeniem drogi krajowej nr 72;
- 4) dla wodociągów istniejących i projektowanych przebiegających poza liniami rozgraniczającymi dróg należy zapewnić dostęp w celach eksploatacyjnych, przez odpowiednie regulacje prawne (służebność gruntową);
- 5) woda do odbiorców dostarczana będzie za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez dostawcę wody;
- 6) zaopatrzenie obiektów usługowych w wodę na cele p. pożarowe, w ilościach przekraczających wydajność gminnej sieci wodociągowej, zapewnić należy w systemach indywidualnych, poprzez budowę zbiorników p. pożarowych lub własnych ujęć wody;
- 7) budowę indywidualnych ujęć wód podziemnych w terenach usługowych dopuszcza się na warunkach określonych przepisami szczególnymi.

§ 37. Ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych w systemie gminnej kanalizacji zbiorczej;
- 2) docelowym odbiornikiem ścieków będzie kanał sanitarny o \varnothing 0,40 m w osiedlu Nowosolna w Łodzi, w rejonie ul. Brzezińskiej, pod warunkiem zawarcia odpowiedniego porozumienia międzygminnego w tym zakresie;
- 3) odprowadzanie ścieków z wyznaczonych terenów następować będzie projektowanymi kanałami grawitacyjnymi do przepompowni, projektowanej w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 10NO, skąd kanałem tłocznym przesyłane będą do układu podstawowego, o którym mowa w pkt. 1; projektowany układ zapewniać powinien przyjęcie ścieków ze wsi Lipiny;
- 4) lokalizacja projektowanych kanałów sanitarnych, grawitacyjnych i tłocznych, w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w ciągu pieszym i innych terenach pod warunkiem, że przebieg kanału nie koliduje z projektowaną zabudową; dostęp do odcinków przebiegających poza liniami rozgraniczającymi dróg należy zapewnić przez odpowiednie regulacje prawne (służebność gruntową);
- 5) ścieki odprowadzane do kanalizacji komunalnej muszą swym składem odpowiadać warunkom określonym przez odbiorcę ścieków, a ścieki technologiczne, jeżeli wystąpią muszą być podczyszczane w miejscu powstawania;
- 6) dopuszcza się rozwiązania tymczasowe i odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na terenie nieruchomości, z okresowym usuwaniem zgromadzonych ścieków i wywozem do punktu zlewnego oraz dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 7) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi.

§ 38. Ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych:

- 1) z terenów o funkcji mieszkaniowej - na teren własnej działki i przez infiltrację do gruntu;
- 2) z terenów o funkcji usługowej, w indywidualnych wewnątrzdziałkowych systemach, do zbiorników szczelnych odparowujących, lokalizowanych na gruntach inwestorów, a wody opadowe z powierzchni utwardzonych należy odprowadzać przez osadniki piasku;
- 3) głównego układu komunikacyjnego przez spływ powierzchniowy i rowy trawiaste.

§ 39. Ustalenia w zakresie usuwania odpadów stałych:

- 1) obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów oraz utrzymania tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym;
- 2) wywóz w systemie zorganizowanym na wysypisko przez wyspecjalizowane jednostki wywozowe.

Rozdział V

Ustalenia końcowe

§ 40. Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów objętych planem, oznaczonych symbolami:

- 1) KG, KZ, KL, KD, KP, NO i EE w wysokości 0%;
- 2) MN, MU, U w wysokości 15%.

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

§ 42. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.