

**UCHWAŁA NR XV/98/12
RADY GMINY NOWOSOLNA**

z dnia 28 marca 2012 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dotyczącej części obszaru miejscowości Byszewy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku 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 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281 i Nr 149, poz. 887) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901) oraz w związku z uchwałą Nr XLVI/245/10 Rady Gminy Nowosolna z dnia 6 lipca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowosolna dotyczącej części obszaru miejscowości Byszewy uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej planem, obejmującą obszary określone w załączniku graficznym nr 1 do uchwały Nr XLVI/245/10 Rady Gminy Nowosolna z dnia 6 lipca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowosolna dotyczącej części obszaru miejscowości Byszewy.

2. Granice obszarów objętych planem, o których mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

4. Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2 niniejszej uchwały, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna – stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3.

5. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest podniesienie poziomu warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) ochronę wartości przyrodniczych i krajobrazowych;
- 2) tworzenie warunków dla prowadzenia działalności usługowej oraz lokalizacji inwestycji umożliwiających wielofunkcyjny rozwój gminy z uwzględnieniem zasady rozwoju zrównoważonego;
- 3) tworzenie warunków dla realizacji inwestycji z zakresu rekreacji.

- 4) ustalenia mające na celu poprawę ładu przestrzennego;
- 5) ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 3. Ilekroć w uchwale 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 ustalenia i rysunek planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały, określone w § 1 uchwały;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunki wykonane na mapie w skali 1:1000, określone w § 1 ust. 2 uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru ograniczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem określającym przeznaczenie i zasady zagospodarowania, oznaczoną według zasad określonych w § 5 uchwały;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które jest dominujące na danym terenie;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalony rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w uchwale, w ilości nie większej niż 40 % powierzchni działki;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym i różnej funkcji, ustaloną niniejszym planem;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na głębokość 1,2 m: schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej;
- 11) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość obliczoną według zasad określonych w przepisach szczególnych, mierzoną do kalenicy;
- 12) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 13) **uciążliwości niewykraczającej poza granice terenu US** – należy przez to rozumieć szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic terenu US.

§ 4. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) gabaryty obiektów,
 - c) procentowy udział powierzchni zabudowy;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- 7) warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2. W planie nie określa się pozostałych ustaleń zawartych w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – z uwagi na ich niewystępowanie.

§ 5. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1) obowiązuje w zakresie:

- 1) granic obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o jednorodnym bądź różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Inne oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. Formy przeznaczenia i zagospodarowania wyznaczonych terenów oznacza się na rysunkach planu symbolami literowymi.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów

§ 6. Ustala się następujące symbole określające w planie podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- 1) **US** – tereny zabudowy sportowej i rekreacyjnej;
- 2) **UK** – teren o charakterze przestrzeni publicznej – miejsce spotkań plenerowych;
- 3) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 4) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 5) **WS** – teren wód powierzchniowych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – ustala się:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z obowiązkiem traktowania ich jako frontowych linii zabudowy;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych (nie dotyczy obiektów związanych z prowadzeniem prac budowlanych);
- 3) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków takich materiałów jak okładziny z tworzyw sztucznych (siding), stłuczka szklana itp.;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach z prefabrykowanych elementów betonowych, ogrodzeń z tworzyw sztucznych bądź z pełnej blachy lub innych nieharmonizujących z otoczeniem elementów;
- 5) możliwość stosowania w ogrodzeniach pełnej podmurówki o wysokości maksymalnej 0,50 m liczonej od poziomu terenu;
- 6) w zakresie lokalizacji reklam i elementów identyfikacji wizualnej, możliwość lokalizacji wolnostojących elementów informacyjnych, dotyczących obiektów usytuowanych na tej samej działce, o powierzchni nie większej niż 5,00 m²;
- 7) minimalna powierzchnia działek po podziale 1,00 ha, z zachowaniem frontu działki nie mniej niż 40,0 m.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – ustala się:

- 1) konieczność uwzględnienia w projektowanym zagospodarowaniu terenu jego szczególnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych;

- 2) nakaz utrzymania określonego w planie udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód i ścieków do gruntu;
- 4) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów szczególnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę parku krajobrazowego;
- 5) zakaz lokalizowania działań gospodarczych, których uciążliwość wykracza poza granice terenu US.

§ 9. 1. Obszar objęty planem położony jest na terenie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, objętego Planem Ochrony ustanowionym Rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego Nr 5/2003 z dnia 31 lipca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego nr 231 poz. 2162) oraz ustaleń uchwały Nr LV/1545/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie dostosowania formy prawnej Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 165 poz. 1359) i obejmuje teren korytarza ekologicznego rzeki Moszczenicy oraz rozwoju obiektów bazy turystycznej.

2. W obszarze objętym planem brak jest terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US1** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy i zagospodarowania usługowego jako ośrodek jezdziecki;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – obiekty handlowe, gastronomiczne, parkingi i zieleń parkowa – służące funkcji podstawowej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy usługowej o przeznaczeniu podstawowym do 9,0 m, z przeznaczeniem uzupełniającym do 6,0 m,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 stopni do 45 stopni, w kolorze naturalnym z materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych bądź ciemnobrązowych; zalecana symetria połaci dachowych,
 - c) obowiązek uwzględnienia ustaleń rozdziału 2 § 7 i 8;
 - d) realizację elewacji z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznych,
 - e) malowanie elewacji zewnętrznych w jasnych, pastelowych odcieniach: beżu, brązu, żółci;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy 20 % powierzchni terenu;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 % powierzchni terenu;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW;
- 7) możliwość stosowania ogrodzeń o wysokości od 1,50 m do 1,70 m;
- 8) zakaz realizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie może przekraczać granice terenu US, na którym są zlokalizowane;
- 9) obowiązek zapewnienia pełnych potrzeb parkingowych, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US2** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy i zagospodarowania usługowego związanego z obiektami do gier sportowych wraz z zapleczem hotelowym;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – obiekty handlowe, gastronomiczne, parkingi i zieleń parkowa – służące funkcji podstawowej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy usługowej o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym do 9,0 m,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 stopni do 45 stopni, w kolorze naturalnym z materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych bądź ciemnobrązowych, zalecana symetria połaci dachowych,
 - c) realizację elewacji z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznych,
 - d) malowanie elewacji zewnętrznych w jasnych, pastelowych odcieniach: beżu, brązu, żółci,
 - e) obowiązek uwzględnienia ustaleń rozdziału 2 § 7 i 8;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni terenu;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 % powierzchni terenu;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW;
- 7) możliwość stosowania ogrodzeń o wysokości od 1,50 m do 1,70 m;
- 8) zakaz realizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie może przekraczać granice terenu US, na którym są zlokalizowane;
- 9) obowiązek zapewnienia pełnych potrzeb parkingowych, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren o charakterze przestrzeni publicznej przeznaczony na cele spotkań plenerowych i punkt widokowy;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – obiekty małej architektury;
- 3) obowiązek zachowania istniejącej zieleni wysokiej i form ukształtowania terenu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60 % powierzchni działki;
- 5) obsługa komunikacyjna, ograniczona do ruchu pieszego, z terenu położonego poza obszarem objętym planem, przy jego południowej granicy.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – zbiornik wodny retencyjno-rekreacyjny;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – techniczne elementy zabudowy zbiornika, skarpy, powierzchnie zieleni towarzyszącej oraz obiekty małej architektury;
- 3) budowa zbiornika przy ograniczonym wykopie w dnie doliny i odcinkowe formowanie brzegów z odkładów gruntu;
- 4) przegrodę doliny i główną budowlę piętrzącą stanowi ziemna zapora czołowa wraz z upustem dennym i przelewem stałym, usytuowana w części w terenie KDW;
- 5) zachowanie w stanie naturalnym koryta rzeki Moszczenicy i jej odgałęzienia na obszarze poza zbiornikiem, wraz z zielenią naturalną;
- 6) obowiązek wykonania badań i opracowań hydrotechnicznych przewidzianych przepisami szczególnymi;
- 7) obowiązek uzyskania decyzji regionalnego dyrektora ochrony środowiska o warunkach prowadzenia robót w trybie przewidzianym w przepisach szczególnych;
- 8) budowa zbiornika powinna być poprzedzona przeprowadzeniem procedury oceny oddziaływania na środowisko.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji – poszerzenie istniejącej drogi zbiorczej o 3,0 m w granicach terenu objętego planem;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji – droga wewnętrzna, szerokość 10,0 m plus plac manewrowy i nasyp o wysokości do 3,0 m stanowiący zaporę czołową zbiornika oznaczonego na rysunku planu symbolem WS, wraz z przepustem rz. Moszczenicy;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja chodników.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 16. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 2) jako docelowe uznaje się podłączenie obiektów zaopatrywanych w wodę do sieci kanalizacyjnej;
- 3) do czasu realizacji kanalizacji gminnej dopuszcza się:
 - a) odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem zabezpieczenia wywozu nagromadzonych nieczystości do najbliższego punktu zlewnego,
 - b) stosowanie lokalnych oczyszczalni ścieków.

§ 17. W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się powierzchniowe odwodnienie, przy zagospodarowaniu wód opadowych w miejscu ich powstania.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) dostawę wody do poszczególnych odbiorców za pośrednictwem indywidualnych przyłączy z sieci wodociągowej położonej na terenie KDZ poza obszarem objętym planem, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) przy rozbudowie sieci wodociągowej konieczność uwzględnienia wymogów przeciwpożarowych, szczególnie w zakresie hydrantów zewnętrznych.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: dostawa gazu do poszczególnych odbiorców za pośrednictwem indywidualnych przyłączy z sieci położonej na terenie KDZ częściowo poza obszarem objętym planem, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

§ 20. W zakresie ogrzewania - ustala się stosowanie w lokalnych i indywidualnych źródłach ciepła paliw ekologicznych, takich jak: olej opałowy niskosiarkowy, gaz płynny, energia elektryczna, gaz ziemny przewodowy oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii oraz innych nośników spalanych w urządzeniach o wysokim poziomie efektywności i czystości emisji.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - ustala się połączenie do istniejących elementów systemu energetycznego sieci średniego napięcia 15 kV za pośrednictwem indywidualnej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zlokalizowanej na terenie US1 lub US2, a następnie siecią kablową niskiego napięcia.

§ 22. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów komunalnych stałych indywidualnie w miejscach wyznaczonych w obrębie każdej nieruchomości;
- 2) wywóz odpadów w systemie zorganizowanym przez wyspecjalizowane podmioty gospodarcze.

§ 23. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) zaopatrzenie w łącza z sieci istniejącej w liniach rozgraniczających dróg;

2) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych połączeń stacjonarnych i aktywacji telefonów komórkowych na warunkach określonych przez operatorów sieci i systemów.

Rozdział 5.

Ustalenia końcowe

§ 24. 1. Dla terenu US ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 15 %.

2. Na pozostałych terenach wzrost wartości nieruchomości, w wyniku uchwalenia planu, nie występuje.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowosolna.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.