

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY NOWOSOLNA**

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obszaru  
obręb Lipiny**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, 1566) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232, z 2018 r. poz.130), oraz w związku z uchwałą nr XLII/259/17 Rady Gminy Nowosolna z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla część obszaru obręb Lipiny, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowosolna, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/224/13 Rady Gminy Nowosolna z dnia 4 grudnia 2013 roku, uchwała się, co następuje:

**PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowosolna dla części obszaru obręb Lipiny, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, zostały ustalone w uchwale nr XLII/259/17 Rady Gminy Nowosolna z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obszaru obręb Lipiny, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obszaru obręb Lipiny;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Nowosolna, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojścia piesze, miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe, parkingi, zieleń oraz inne - w zakresie obiektów użytkowych związanych z przeznaczeniem terenu oraz określone rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe;

- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy działki budowlanej** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej drogi lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków w stosunku do powierzchni tej działki budowlanej;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy**- należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;
- 10) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tej działce budowlanej lub terenie;
- 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 13) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 14) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
- 15) **budynku wolno stojącym** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

§ 3. 1. Dla całego obszaru objętego uchwałą ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające terenów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - c) gabaryty obiektów, w tym maksymalną wysokość zabudowy,
  - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
  - e) linie zabudowy;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. Nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych oraz krajobrazu kulturowego;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 5) przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 5. Wyodrębnia się **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego** wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 2) teren drogi publicznej klasy „L” - lokalna, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;

§ 6. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe terenu.

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem oraz według ustaleń szczegółowych dla terenów.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – dopuszcza się realizację budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym takich jak portiernia, budynki dla ochroniarzy oraz dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garaży, terenów komunikacji, obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zieleni i elementy małej architektury.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;

- 3) ustala się realizację budynków usługowych jako wolno stojące lub zlokalizowane bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) ustala się realizację budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym jako wbudowanych w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym, dobudowanych do bryły budynku o przeznaczeniu podstawowym, dopuszcza się realizację budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów jako wolno stojących;
- 5) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących samodzielnych obiektów budowlanych;
- 6) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego lub garażu bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 7) ustala się obowiązek wprowadzenia nasadzeń zielenią średniowysoką między linią rozgraniczającą drogi gminnej a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 8) dopuszcza się możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy spełnieniu warunków:
  - a) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
  - b) granice nowo wydzielonych działek muszą być wyznaczone pod kątem od 80 do 100 stopni w stosunku do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDL,
  - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej po podziale, nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, może być mniejsza niż 30 m;
- 9) ustalenia ust. 2 pkt 7 lit. c, d nie dotyczą w przypadku wydzielenia działek dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej, wówczas podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia i przepisy odrębne.

3. W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: Nr 403 zbiornik międzymorenowy "Brzeziny - Lipce Reymontowskie" i Nr 404 zbiornik "Koluszki-Tomaszów", wszelkie działania inwestycyjne muszą być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

4. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 4) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 6) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca lub wody geotermalne a także inne do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii

elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne ze źródeł o mocy nie przekraczającej 100kW a w przypadku źródeł energii wykorzystującej siłę wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

- 1) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość krótszego boku nowo wydzielonej działki budowlanej minimum 30 m;
- 3) nowe granice podziału na działki budowlane, które muszą być wyznaczone pod kątem od 80 do 100 stopni w stosunku do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDL.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
    - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej i garaży - 12 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
    - b) ustala się maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej, zabudowy towarzyszącej dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym takich jak portiernia, budynki dla ochroniarzy a także obiektów infrastruktury technicznej - 8 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
    - c) ustala się maksymalną wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
  - 2) ustala się następującą geometrię dachów oraz kolorystykę obiektów:
    - a) stosowanie w budynkach dachów dwuspadowych, dopuszcza się dachy wielospadowe, o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 10° - 30°; dopuszcza się w budynkach sytuowanych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną stosowanie dachów jednospadowych,
    - b) dla pokrycia dachu dopuszcza się kolorystykę w odcieniach: grafitu, szarości, czerwieni i brązu,
    - c) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach i pokryciu dachowym budynków,
    - d) nakazuje się stosowanie naturalnej kolorystyki budynków, dostosowanej do koloru pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie w elewacji budynków barw w odcieniach: pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego, z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np.: kamień, szkło, drewno, cegła), jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji,
    - e) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding) oraz blach, jako materiału wykończeniowego elewacji budynków;
  - 3) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 55% powierzchni tej działki;
  - 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05;
  - 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 1,0;
  - 6) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy polegającej na możliwości rozbudowy i przebudowy tych budynków; w przypadku przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu, dopuszcza się zachowanie obecnych: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji budynków, geometrii dachów oraz rzędnej parteru.
7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
- 1) ustala się strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, o szerokości 12 m, tj. po 6 m na stronę od osi linii, oznaczoną graficznie na rysunku planu;
  - 2) w zakresie zagospodarowania w strefie ochronnej od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV:
    - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi, w terenie, w którym występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego i elektroenergetyki,

- b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych w odległości od linii mniejszej niż określają to przepisy i normy odrębne,
  - c) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia drzew;
- 3) ustalenia ust. 7 pkt 1 i 2 przestają obowiązywać po likwidacji linii 15 kV lub jej skablowaniu.

**8.** W zakresie obsługi komunikacji oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL;
- 2) dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową ustala się co najmniej 1 miejsce do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, realizowane w granicach działki budowlanej;
- 3) w zakresie wyposażenia terenów w miejsca do parkowania przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową minimum 2 miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 lokal usługowy, realizowane w granicach działki budowlanej.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej**

**§ 9. 1.** Ustala się następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu:

- 1) wyznacza się teren przeznaczony pod drogę publiczną, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDL**;
- 2) dla terenu drogi gminnej ustala się - klasę drogi „L” lokalna; w granicach planu leży teren jej poszerzenia oznaczony symbolem **KDL** o zmiennej szerokości – zgodnie z rysunkiem planu od 1,8 m do 3,7 m – do paramentów zgodnych z przepisami odrębnymi z dziedziny dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu.

**2.** W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 403 "Brzeziny - Lipce Reymontowskie" i Nr 404 "Koluszki-Tomaszów".

**3.** Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych, w tym miejsc parkingowych zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) ustala się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w granicach linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;
- 2) w przypadku realizacji ustaleń pkt 1 nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż określono w przepisach odrębnymi o drogach publicznych.

#### **Rozdział 5.**

##### **Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną**

**§ 10.** Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący i rozbudowywany oraz projektowany system uzbrojenia.

**§ 11.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się istniejącą i rozbudowywaną gminną sieć wodociągową jako źródło zaopatrzenia, które może być uzupełnianie ze źródeł lokalnych, z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym z zakresu prawa wodnego i ochrony przeciwpożarowej.

**§ 12.** W zakresie odprowadzenia ścieków:

- a) docelowo odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej i unieszkodliwianie ich w gminnej oczyszczalni ścieków;
- b) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych do gromadzenia nieczystości ciekłych; z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego;
- c) dopuszcza się budowę lokalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanych w granicach inwestycji z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska;

- d) ustala się obowiązek podczyszczania wytwarzanych ścieków przemysłowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi obowiązki dostawców ścieków przemysłowych.

**§ 13.** W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) docelowo odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 2) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji deszczowej nakazuje się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych przez infiltrację powierzchniową i podziemną do ziemi w granicy własnych działek budowlanych lub do zbiorników infiltracyjno – odparowujących z odprowadzeniem nadmiaru za pośrednictwem rowów odwadniających do wód płynących, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska;
- 3) ustala się obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów;
- 4) ustala się obowiązek kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny, w tym drogi, przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych.

**§ 14.** Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejącą i rozbudowywaną sieć napowietrzno – kablową średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się skablowanie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na terenie przeznaczonym pod zabudowę, posiadającym dostęp do dróg publicznych;
- 4) w celu wyznaczenia działek dla stacji transformatorowych SN/nn nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, określonymi w planie.

**§ 15.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej i rozbudowywanej sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 16.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i wytwarzania ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła poprzez stosowanie kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, określonymi w planie.

**§ 17.** Ustala się obsługę telekomunikacyjną:

- 1) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
- 2) możliwość zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

**§ 18.** W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się:

- 1) wstępne magazynowanie i selekcję odpadów na działce budowlanej w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 2) w przypadku powstawania odpadów niebezpiecznych należy je magazynować w wydzielonych miejscach oraz zapewnić odbiór zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

**Rozdział 6.**  
**Ustalenia końcowe**

**§ 19.1** Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, dla terenu oznaczonego symbolem U, ustala się w wysokości **30%**.

2. Wysokości stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, dla terenu oznaczonego symbolem KDL, nie ustala się gdyż dla tego terenu nie nastąpił wzrost wartości nieruchomości.

§ 20. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna przyjętego uchwałą Nr XXXIII/225/05 Rady Gminy Nowosolna z dnia 13 czerwca 2005 r.

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

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.



## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Gminę Nowosolna ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Genezą przystąpienia do sporządzania niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Gminy Nowosolna dla części obszaru obrębu Lipiny** była potrzeba wyznaczenia nowych terenów usługowych w Gminie Nowosolna, które umożliwią rozbudowę prowadzonej na działce nr 171/1 działalności gospodarczej.

Obowiązujące na tym terenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowosolna (przyjęte uchwałą Nr XXXVII/242/13 Rady Gminy Nowosolna z dnia 4 grudnia 2013 roku) przeznacza teren objęty granicami przedmiotowego planu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania, została podjęta uchwała nr XLII/259/17 Rady Gminy Nowosolna z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obszaru obrębu Lipiny. O fakcie przystąpienia do jej sporządzania społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (z dnia 3 października 2008 roku). Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniły obydwie powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łodzi. W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania niniejszej zmiany planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. W oznaczonym w zawiadomieniu terminie nie wpłynęły wnioski osób fizycznych ani organizacji.

W toku trwania procedury planistycznej, Wójt Gminy Nowosolna rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych jego uchwalenia. Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, projekty obydwu dokumentów zostały przedstawione organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania projekt planu wraz z prognozą zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach ..... do ..... w tym czasie przeprowadzona zostanie, w dniu ..... dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Projekt planu i prognoza oddziaływania na środowisko zostały udostępnione drogą elektroniczną. Do projektów obu dokumentów, zgodnie z przepisami można będzie składać uwagi (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail).

Wobec wyczerpania procedury tworzenia uzgadniania opiniowania oraz konsultowania ze społecznością lokalną projektów dokumentów, Wójt Gminy Nowosolna przedstawi projekt planu z wymaganymi załącznikami oraz niniejszym uzasadnieniem Radzie Gminy Nowosolna w celu jego uchwalenia.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Wymogi określone w **art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki obiektów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji, gabarytów, kolorystyki i materiałów ogrodzeń;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną. W mpzp wprowadzono też strefę ochronną od linii napowietrznej średniego napięcia 15kV, oraz zapisano ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów. W mpzp pominięto natomiast zapisy dla strefy oddziaływania od urządzeń radionawigacyjnych, wskazanej na terenie objętym planem w studium Gminy Nowosolna. Jak ustalono urządzenie radionawigacyjne zostało przeniesione przez operatora - Polską Agencję Żeglugi Powietrznej (obecnie jest zlokalizowane w Wiączyniu Dolnym na dz. nr 21/2), zatem wyznaczanie w planie miejscowym strefy oddziaływania od przedmiotowego urządzenia jest bezzasadne.

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu położonego przy drodze gminnej, pod zabudowę usługową, jako kontynuacja funkcji określonej w obowiązującym planie miejscowym. Obsługę komunikacyjną terenu objętego zmianą MPZP bezpośrednio z przylegających do obszarów planu dróg publicznych;

7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;

9) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

- a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej BIP Gminy Nowosolna.
- b) umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w tym przy użyciu drogi elektronicznej (na adres [urząd@gminanowosolna.pl](mailto:urząd@gminanowosolna.pl));
- c) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od ..... do ..... w siedzibie Urzędu Gminy Nowosolna oraz na żądanie drogą elektroniczną;
- d) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu .....
- e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej (na adres [urząd@gminanowosolna.pl](mailto:urząd@gminanowosolna.pl));

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu nie wyznaczono terenów zamieszkania, zaś problem zaopatrzenia w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe zapewniono poprzez ustalenia z zakresu wyposażenia w sieć wodociągową i ujęcia własne.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Zarówno do wyłożonego projektu planu miejscowego, jak też do prognozy jego oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do urządzonych dróg publicznych (drogi krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego, drogi powiatowej klasy zbiorczej);

2) w planie nie wyznaczono terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej, stąd nie programowano, w tym zakresie rozwoju transportu publicznego, jakkolwiek przewidziano takie możliwości poprzez właściwe ukształtowanie układu komunikacyjnego drogami gminnymi;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu tereny drogowe ukształtowano w sposób zapewniający możliwość takiego wybudowania dróg, by w ich pasach mogły się mieścić zarówno szlaki piesze, jak też ewentualne rowerowe, nawet jeśli miałyby służyć wyłącznie dojściu, bądź dojazdowi docelowemu do zaprojektowanych terenów produkcyjnych, magazynowych czy usług;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zaspokojono poprzez skupienie funkcji budowlanych (usługowych) w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejącej zabudowy, W sposób zapewniający kontynuację istniejącej zabudowy infrastrukturalnej.

#### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Stosownie do wymogów art. **32 ust. 1** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej Uchwałą Nr XLIX/322/14, z dnia 22 października 2014 roku Rady Gminy Nowosolna w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna oraz Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy**

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkować niewielkimi wydatkami z budżetu gminy. Przewiduje się ponoszenie wydatków związanych wyłącznie z budową sieci kanalizacji sanitarnej oraz z wykupem terenu pod poszerzenie drogi gminnej do docelowej szerokości 12 m, koszt wykupu terenu pod poszerzenie drogi będzie wynosił ok. 40 tys. W analizie pominięto koszt inwestycji kanalizacyjnej, gdyż ustalenia planu dotyczące

infrastruktury technicznej pozwalają na rozpoczęcie inwestycji na analizowanym terenie bez realizacji zbiorczego systemu kanalizacji. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia istniejąca droga gminna klasy lokalnej.

Na skutek uchwalenia planu gmina może liczyć na zyski, z tytułu podatku od nieruchomości, można założyć, że maksymalne dodatkowe, roczne wpływy do budżetu gminy mogą osiągnąć 240 tys. zł. (po zrealizowaniu całości zamierzeń budowlanych, przy zastosowaniu maksymalnych wskaźników określonych w mpzp). Istniejąca infrastruktura techniczna i ustalenia planu umożliwiają realizację nowej zabudowy usługowej na tym terenie bez nakładów z budżetu Gminy.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Gminy Nowosolna podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie zmiany planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.