

**UCHWAŁA NR XXVII/168/20  
RADY GMINY NOWOSOLNA**

z dnia 5 sierpnia 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obszaru miejscowości Kalonka, obręb Kalonka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086), w związku z uchwałą Nr IX/58/19 Rady Gminy Nowosolna z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obszaru miejscowości Kalonka, obręb Kalonka, stwierdzając że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/224/13 Rady Gminy Nowosolna z dnia 4 grudnia 2013 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obszaru miejscowości Kalonka, obręb Kalonka, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

**§ 2. 1.** Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr IX/58/19 Rady Gminy Nowosolna z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obszaru miejscowości Kalonka, obręb Kalonka.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 3. 1.** Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;
- 11) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 12) sposobów usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Z uwagi na brak występowania problematyki plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

§ 4. Dla terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia zawarte w Rozdziale 7 oraz w Rozdziałach od 1 do 6 oraz od 8 do 11 uchwały.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) symbole przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczony symbolem 1MN/U;
- 2) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ.

§ 7. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne oraz za wyjątkiem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych, jednak nie więcej niż 1,5 m;
- 4) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których jest prowadzona działalność niebędąca produkcją, służąca zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi oraz obiekty i urządzenia towarzyszące tym usługom, domy ludowe i świetlice wiejskie, budynki zamieszkania zbiorowego, budynki użyteczności publicznej, obiekty budowlane związane z nauką, oświatą, działalnością kulturalną, zdrowiem i opieką społeczną, administracją publiczną, sportem i rekreacją, ochroną przeciwpożarową, ochroną zdrowia, życia i mienia;

5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

- a) wysokość budynku mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
- b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, jako wysokość mierzona od najniższej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższego punktu tego obiektu;

6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy po zewnętrznym obrysie ścian budynku w stanie wykończonym;

7) **kolorze jaskrawym** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej i wyrazistej barwie, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie.

2. Pozostałe pojęcia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 8. 1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej.

3. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunek minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 9. 1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 2) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.

2. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich w którym obowiązują, zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczenia w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym ograniczenia w lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Dla terenu 1MN/U ustala się klasyfikację ochrony akustycznej jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. W przypadku stwierdzenia na obszarze planu urządzeń melioracji wodnych kolidujących z planowaną inwestycją, należy przebudować lub zlikwidować urządzenia melioracji wodnych zapewniając prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 - Zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie.

## **Rozdział 4.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 10. Teren 1MN/U stanowi obszar przestrzeni publicznej na którym ustala się:

- 1) nakaz stosowania jednorodnych nawierzchni dojazdów, dojazdów i placów oraz jednolitych rozwiązań w zakresie kolorystyki, stylistyki i materiałów dla ławek i śmietników oraz słupów oświetleniowych;

- 2) możliwość realizacji tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji handlowo - usługowej o maksymalnej wysokości 4 metrów;
- 3) zakaz budowy napowietrznej infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji stacji transformatorowych oraz obiektów kontenerowych infrastruktury technicznej.

#### **Rozdział 5.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 11. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 25 m;
- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>.

#### **Rozdział 6.**

##### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 12. 1. Oznacza się na rysunku planu strefę kontrolowaną gazociągu o szerokości 20 metrów (po 10 metrów od osi gazociągu), w której występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę wokół lotniczych urządzeń naziemnych, w których obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 7.**

##### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 1MN/U ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków garażowych, budynków gospodarczych, zabudowy usługowej, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi;
- 4) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu miejscowego o kształcie i nachyleniu dachu innym niż określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie i nachyleniu.
- 5) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5<sup>0</sup>;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,5 w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 10 i 11 – 10 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne, z czego ostatnia kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe;

- 10) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 8 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, z czego druga kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe;
- 11) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 12) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków garażowych i gospodarczych nie więcej niż 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej;
- 13) geometria dachów:
  - a) w budynkach mieszkalnych i usługowych nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od 35° do 45° z możliwością realizacji ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
  - b) dla pozostałych obiektów nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od 15° do 45°;
- 14) pokrycie połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, grafitowych;
- 15) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji;
- 16) zakazuje się stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego jako materiału wykończeniowego elewacji.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m<sup>2</sup>.

5. Podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenów 1KDZ lub 2KDZ.

**§ 14. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDZ, 2KDZ** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

3. Ustala się możliwość przebudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania fragmentu istniejącego budynku zlokalizowanego na terenie 2KDZ, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia w zakresie komunikacji**

**§ 15. 1.** Ustala się tereny dróg publicznych klasy zbiorczej:

- 1) teren 1KDZ o szerokości zmiennej od 2,2 m do 3 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, będący poszerzeniem istniejącej drogi publicznej;
- 2) teren 2KDZ o szerokości zmiennej od 3 m do 7,8 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, będący poszerzeniem istniejącej drogi publicznej.

2. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) dodatkowo należy zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 600 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej**

**§ 16. 1.** Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej;

- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.
  4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:
    - 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
    - 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
    - 4) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków.
  5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:
    - 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
    - 2) dopuszcza się zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 3) zakaz zagospodarowywania wód opadowych lub roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.
  6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia oraz z odnawialnych źródeł energii.
    7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
      - 1) z sieci gazu przewodowego;
      - 2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.
    8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z indywidualnych źródeł ciepła.
    9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie bezprzewodowych oraz przewodowych sieci infrastruktury telekomunikacyjnej.
    10. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
    11. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie jako mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych.
    12. W zakresie usuwania nieczystości stałych ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10.**

### **Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego**

§ 17.1. Dla terenu 1MN/U wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 20%.

2. Na pozostałych terenach nie występuje wzrost wartości nieruchomości.

## **Rozdział 11.**

### **Ustalenia końcowe**

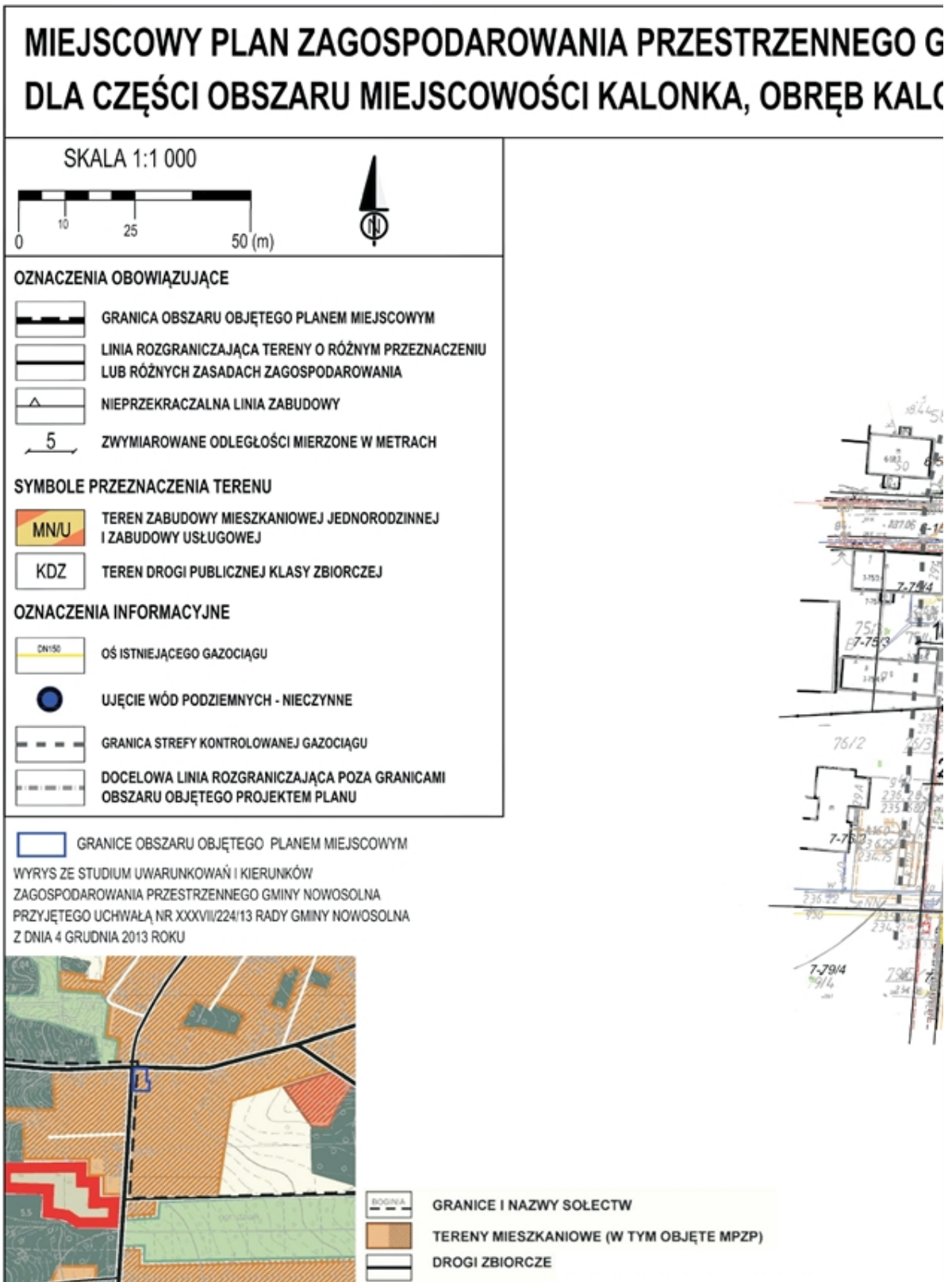
§ 18. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna przyjętego uchwałą Nr XXXIII/225/05 Rady Gminy Nowosolna z dnia 13 czerwca 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowosolna.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Nowosolna

**Małgorzata Kamińska-Bruszevska**





# GMINY NOWOSOLNA LONKA



PLANU SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM URZĘDOWYCH KOPII MAP ZASADNICZYCH  
NR LICENCJI: GIK.6642.1540.2019\_1006\_P

Projekt:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWOSOLNA DLA CZĘŚCI OBSZARU MIEJSCOWOŚCI KALONKA, OBRZĘB KALONKA	
Opracowanie:	MONDRA design mgr inż. arch. Łukasz Woźniak ul. Długo 21, 95-030 Rąbów (NIP 728 255 84 25 Regon 102940236)	
Etap:	UCHWALENIE	
Zespół projektowy:	mgr inż. arch. Łukasz Woźniak mgr Tomasz Kasperowicz	sierpień 2020
Współpraca:	mgr Michał Kubiak	1:1 000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVII/168/20  
Rady Gminy Nowosolna  
z dnia 5 sierpnia 2020 r.

## **ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu, Rada Gminy Nowosolna nie dokonuje rozstrzygnięcia dotyczącego uwag o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086).

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086) Rada Gminy Nowosolna stwierdza, że po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obszaru miejscowości Kalonka, obręb Kalonka, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

- finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie dotyczących infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych.

Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

## Uzasadnienie

### do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obszaru miejscowości Kalonka, obręb Kalonka

#### 1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086), w związku z uchwałą Nr IX/58/19 Rady Gminy Nowosolna z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obszaru miejscowości Kalonka, obręb Kalonka, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

#### a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, która ma ukształtować linię zabudowy nowych budynków. W związku z tym, iż istniejące budynki są zlokalizowane między wyznaczoną nową linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi dopuszczono możliwość ich nadbudowy, przebudowę lub zmiany sposobu użytkowania, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do ustaleń studium oraz istniejącego zagospodarowania. Teren ma zapewniony dostęp do drogi publicznej.

#### b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem jest częściowo zabudowany i stanowi część miejscowości Kalonka. Obszar położony jest w Parku Krajobrazowym Wzniesień Łódzkich o wysokich walorach krajobrazowych. W celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru planu i sąsiedztwa ustalono zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej. Dodatkowo określono maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 8 metrów, a budynków usługowych do 10 metrów, ustalono geometrie i rodzaj stosowanych dachów oraz kolorystykę budynków. Dla terenu 1MN/U określono również wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym konieczność stosowania jednorodnych nawierzchni dojazdów, dojazdów i placów oraz jednolitych rozwiązań w zakresie kolorystyki, stylistyki i materiałów dla ławek i śmietników oraz słupów oświetleniowych, możliwość realizacji tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji handlowo – usługowej o maksymalnej wysokości 4 metrów oraz zakazy w zakresie lokalizacji infrastruktury technicznej.

#### c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich w którym obowiązują, zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczenia w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym ograniczenia w lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko oraz zakaz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu. Określono klasyfikację ochrony akustycznej dla terenu 1MN/U. W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty rolne klas I-III lub lasy, przez co nie ma konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe do procedury planistycznej.

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Na obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282, poz. 782), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

W sąsiedztwie obszaru objętego planem przechodzą gazociągi DN150 i DN200. Na rysunku planu oznaczano strefy kontrolowane o szerokości 20 metrów (po 10 metrów od osi gazociągu), w których występują ograniczeni w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Teren wyznaczony w projekcie planu pod zabudowę zlokalizowany jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, przy istniejącej drodze publicznej. Działki, będące własnością Gminy Nowosolna, są uzbrojone w podstawową infrastrukturę techniczną. Ewentualna budowa nowych obiektów celu publicznego lub przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących nie będzie wymagała wykupu nieruchomości na ten cel. W pasie drogowym oraz w granicach działki występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, gazowa i światłowodowa. Realizacja przeznaczenia określonego w projekcie planu nie będzie wymagała budowy infrastruktury technicznej.

g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Zmiana ustaleń obowiązującego planu wynika z chęci poprawy standardu funkcjonowania istniejącej świetlicy wiejskiej lub budowy nowej świetlicy w miejscowości Kalonka. Realizacja poszerzeń dróg, będących terenami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (tereny 1KDZ i 2KDZ), nie będzie obciążała budżetu Gminy Nowosolna.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani z nimi nie graniczy.

i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez zmianę ustaleń obowiązującego planu wynika z chęci poprawy standardu funkcjonowania istniejącej świetlicy wiejskiej lub budowy w jej miejsce nowej świetlicy w miejscowości Kalonka. Nowe ustalenia planu poszerzą zakres możliwości, zagospodarowania działki i umożliwią lepsze wykorzystanie nieruchomości, będących własnością Gminy Nowosolna. Obowiązujący plan miejscowy przeznacza działki objęte projektem planu wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Obszar objęty planem przylega do drogi publicznej. W pasie drogowym drogi bezpośrednio graniczącej z obszarem objętym planem oraz w granicach działki objętej planem występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, gazowa i światłowodowa zaspokajająca podstawowe potrzeby projektowanej zabudowy. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

Realizacja przeznaczenia określonego w projekcie planu może wymagać rozbudowy lub przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Nowosolna uchwały Nr IX/58/19 z dnia 29 maja 2019r. w sprawie

przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obszaru miejscowości Kalonka, obręb Kalonka, ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 19 lipca 2019 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 czerwca 2020 r. do 6 lipca 2020 r. w siedzibie Urzędu Gminy Nowosolna, ul. Rynek Nowosolna 1, 92-703 Łódź, w godzinach pracy Urzędu oraz na stronach internetowych Urzędu Gminy Nowosolna. Dnia 24 czerwca 2020 r. o godz. 13:30 w Gminno Parkowym Centrum Kultury i Ekologii w Plichtowie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 20 lipca 2020 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Składanie wniosków i uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres [urząd@gminanowosolna.pl](mailto:urząd@gminanowosolna.pl).

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Gminy Nowosolna.

m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

W pasie drogowym drogi bezpośrednio graniczącej z obszarem objętym planem występuje sieć wodociągowa, która zapewnia dostawę wody o odpowiedniej ilości i jakości dla obszaru objętego planem miejscowym. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowego terenu oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Na obszarze objętym planem dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez zmianę ustaleń obowiązującego planu wynika z chęci poprawy standardu funkcjonowania istniejącej świetlicy wiejskiej lub budowy w jej miejsce nowej świetlicy w miejscowości Kalonka. Nowe ustalenia planu poszerzą zakres możliwości, zagospodarowania działki i umożliwią lepsze wykorzystanie nieruchomości, będących własnością Gminy Nowosolna. Obowiązujący plan miejscowy przewiduje działki objęte projektem planu wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową. W granicach terenu 1MN/U istnieje również możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzonej, co wynika z obowiązującego planu miejscowego. Projektowane zmiany nie spowodują konieczności budowy nowych odcinków dróg. Projektowane poszerzenie istniejącej drogi wynika z konieczności spełnienia wymogów przepisów z zakresu dróg publicznych. W pasie drogowym drogi bezpośrednio graniczącej z obszarem objętym planem występuje sieć wodociągowa elektroenergetyczna, gazowa i światłowodowa zaspokajająca podstawowe potrzeby projektowanej zabudowy.

Po podjęciu przez Radę Gminy Nowosolna uchwały Nr IX/58/19 z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obszaru miejscowości Kalonka, obręb Kalonka, ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 19 lipca 2019 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 czerwca 2020 r. do 6 lipca 2020 r. w siedzibie Urzędu Gminy Nowosolna, ul. Rynek Nowosolna 1, 92-703 Łódź, w godzinach pracy Urzędu oraz na stronach internetowych Urzędu Gminy Nowosolna. Dnia 24 czerwca 2020 r. o godz.

13:30 w Gminno Parkowym Centrum Kultury i Ekologii w Plichtowie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 20 lipca 2020 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag.

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany i uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową stanowi fragment już istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miejscowości Kalonka. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu. W niewielkiej odległości od obszaru planu zlokalizowany jest przystanek autobusowy, umożliwiający korzystanie z publicznych środków transportu. Teren 1MN/U stanowi fragment już istniejącej zabudowy miejscowości Kalonka.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Projekt planu miejscowego jest zgodny z uchwałą Nr LII/331/18 Rady Gminy Nowosolna z dnia 27 września 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Nowosolna, dokonanej w oparciu o przedstawioną przez Wójta Gminy Nowosolna "Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Nowosolna" i wynika z aktualnych i uzasadnionych potrzeb inwestycyjnych Gminy Nowosolna.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Działki objęte planem stanowią własność Gminy Nowosolna. Poszerzenia wymagają drogi powiatowe oznaczone symbolami 1KDZ i 2KDZ, które nie kwalifikują się jako zadanie własne gminy. Ustalenia planu nie przewidują konieczności budowy nowych dróg publicznych oraz budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej, jednak możliwa jest w przyszłości konieczność rozbudowy, przebudowy lub remontu istniejącej infrastruktury technicznej. W przyjętym 10-letnim okresie od uchwalenia planu, prognozowane wpływy do budżetu gminy mogą osiągnąć kwotę rzędu 8,5 tys. zł. Nie przewiduje się konieczności budowy nowych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.