

**UCHWAŁA NR XI/67/11
RADY GMINY NOWOSOLNA**

z dnia 30 listopada 2011 r.

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

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 i Nr 217, poz. 1281) 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/247/10 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 Stare Skoszewy uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej planem, obejmującą obszar określony w załączniku graficznym nr 1 do uchwały Nr XLVI/247/10 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 Stare Skoszewy.

2. Granicę obszaru objętego planem, o której 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) tworzenie warunków dla prowadzenia i lokalizacji usługowej działalności gospodarczej oraz inwestycji umożliwiających wielofunkcyjny rozwój gminy z uwzględnieniem zasady rozwoju zrównoważonego;
- 2) tworzenie warunków dla realizacji zabudowy mieszkaniowej.
- 3) ustalenia mające na celu poprawę ładu przestrzennego;
- 4) 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;
- 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 UG** – 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 UG.

§ 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) gabaryty obiektów,
 - c) procentowy udział powierzchni zabudowy;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 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. 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) **UG** – teren zabudowy usługowej działalności gospodarczej;
- 2) **RL** – tereny łąk;
- 3) **KDL** – tereny komunikacji – drogi lokalne.

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

- 1) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z obowiązkiem traktowania ich jako frontowych linii zabudowy;
- 2) dopuszczenie sytuowania jednego budynku mieszkalnego na działce;
- 3) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych (nie dotyczy obiektów związanych z prowadzeniem prac budowlanych);
- 4) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków takich materiałów jak okładziny z tworzyw sztucznych (siding), stłuczka szklana itp.;
- 5) zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach z prefabrykowanych elementów betonowych, ogrodzeń z tworzyw sztucznych bądź z pełnej blachy lub innych nieharmonizujących z otoczeniem elementów, zalecana realizacja ogrodzeń jako płotów ze sztachet drewnianych, ogrodzeń z siatki, ogrodzeń kutych itp.;
- 6) możliwość stosowania w ogrodzeniach pełnej podmurówki o wysokości maksymalnej 0,50 m liczonej od poziomu terenu;
- 7) 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.

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

- 1) zachowanie ciągłości postulowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Skoszewy Stare – dolina Moszczenicy, w zasięgu pokazanym na rysunku planu;
- 2) teren objęty planem zaliczony jest do strefy ochrony archeologicznej oraz objęty jest ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej, w związku z czym występuje obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych;
- 3) nakaz utrzymania określonego w planie udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód i ścieków do gruntu;

- 5) 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;
- 6) tereny, na których dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej, zalicza się do terenów chronionych akustycznie - „pod zabudowę mieszkaniową” w rozumieniu przepisów szczególnych.
- 7) zakaz lokalizowania działań gospodarczych, których uciążliwość wykracza poza granice terenu UG.

§ 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 tereny intensywnego osadnictwa i zurbanizowane, dla których szczegółowe zasady zagospodarowania określa się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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 **UG** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy usługowej związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej - 11,00 m, dla zabudowy mieszkaniowej - 9,0 m, dla budynków związanych z zabudową mieszkaniową - 4,00 m,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni dla zabudowy mieszkaniowej i od 15 stopni do 45 stopni dla pozostałej zabudowy; zalecana symetria połaci dachowych; obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym z materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych bądź ciemnobrązowych,
 - c) realizacja 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 60 % powierzchni terenu;
- 5) dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów istniejących, zgodnie z ustaleniami jak dla nowej zabudowy;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20 % powierzchni terenu;
- 7) realizacja zabudowy w oparciu o istniejące podziały, z możliwością łączenia nieruchomości;
- 8) obsługę komunikacyjną terenu z istniejących dróg gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDL i 2KDL;
- 9) możliwość stosowania ogrodzeń o wysokości od 1,50 m do 1,70 m;
- 10) zakaz realizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie przekracza granice terenu oznaczonego symbolem UG;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 3 stanowiska na działce.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny łąk;
- 2) utrzymanie istniejących łąk jako fragmentu kompleksu stanowiącego istotny element ekosystemu postulowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Skoszewy Stare – dolina Moszczenicy;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji – droga gminna; klasa drogi – lokalna, szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja chodników.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDL** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji – droga gminna; klasa drogi – lokalna, szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja chodników, oraz wyznaczenie szlaku rowerowego.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 14. 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 przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) w przypadku wytworzenia ścieków technologicznych, obowiązek ich neutralizacji w miejscu ich powstania przed wprowadzeniem do kanalizacji i odbiornika.

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

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz - ustala się dostawę gazu do poszczególnych odbiorców za pośrednictwem indywidualnych przyłączy z sieci gazowej położonej na terenie 1KDL, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

§ 18. W zakresie ogrzewania ustala się:

- 1) stosowanie w lokalnych i indywidualnych źródłach ciepła paliw ekologicznych, takich jak: olej opałowy niskosiarkowy, gaz płynny, energia elektryczna, gaz ziemny przewodowy (w miarę postępu gazyfikacji) oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii oraz innych nośników spalanych w urządzeniach o wysokim poziomie efektywności i czystości emisji;
- 2) możliwość stosowania tradycyjnych kotłów węglowych na paliwo stałe, posiadających wymagane przepisami atesty, względnie świadectwa dopuszczenia do stosowania.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zachowanie istniejących elementów systemu energetycznego sieci niskiego napięcia.

§ 20. 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.

§ 21. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne 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

§ 22. 1. Dla terenu UG 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.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowosolna.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Nowosolna

Janina Wlazło

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XI/67/11

Rady Gminy Nowosolna

z dnia 30 listopada 2011 r.

Zalacznik1.jpg

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/67/11

Rady Gminy Nowosolna

z dnia 30 listopada 2011 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dotyczącej części obszaru miejscowości Stare Skoszewy

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu zmiany planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu oraz w terminie obligatoryjnym na oczekiwanie na uwagi, Rada Gminy Nowosolna nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XI/67/11

Rady Gminy Nowosolna

z dnia 30 listopada 2011 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104), Rada Gminy Nowosolna – rozstrzyga, co następuje:

§ 1

Ze względu na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.