



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 24 maja 2023 r.

Poz. 4500

### UCHWAŁA NR LXVII/444/23 RADY GMINY NOWOSOLNA

z dnia 26 kwietnia 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obrębu Grabina**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747, z 2023 r. poz. 553), w związku z uchwałą Nr XXXVII/257/21 Rady Gminy Nowosolna z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obrębu Grabina, zmienionej uchwałą Nr XLVII/302/21 Rady Gminy Nowosolna z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Gminy Nowosolna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obrębu Grabina, 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. zmienionego uchwałą Nr XLVIII/311/21 Rady Gminy Nowosolna z dnia 21 grudnia 2021 r. oraz uchwałą Nr LIV/356/22 Rady Gminy Nowosolna z dnia 27 kwietnia 2022 r., uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obrębu Grabina, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składają się rysunki planu w skali 1:1000 będące integralną częścią uchwały – załączniki Nr 1, Nr 2 i Nr 3 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 4 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 5 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych – załącznik Nr 6.

**§ 2. 1.** Uchwała dotyczy obszarów, których granice określono w uchwale Nr XXXVII/257/21 Rady Gminy Nowosolna z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obrębu Grabina, zmienionej uchwałą Nr XLVII/302/21 Rady Gminy Nowosolna z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Gminy Nowosolna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obrębu Grabina.

2. Granice obszarów objętych planem oznaczono na rysunkach 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) 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 i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego.

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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) granic terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

**§ 4.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 6) symbole przeznaczenia terenu.

**§ 5.** Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN;
- 2) teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem 1IT;
- 3) tereny rolnicze oznaczone symbolami 1R, 2R;

- 4) las oznaczony symbolem 1ZL;
- 5) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ.
- 6) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KDL;
- 7) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD;
- 8) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 1KDW.

§ 6. 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) **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;

- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy po zewnętrznym obrysie ścian budynku w stanie wykończonym;
- 6) **kolorze jaskrawym** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej i wyrazistej barwie, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
- 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°.

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 ładu przestrzennego

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

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

3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków.

4. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania części budynków istniejących przed wejściem w życie planu znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę takich części budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku drogi od której nieprzekraczalna linia zabudowy jest wyznaczona.

5. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu o kształcie i nachyleniu dachu innym niż określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się realizację dachów o dowolnym kształcie i nachyleniu.

6. 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**

**§ 8. 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, zanieczyszczania powietrza, gleby, ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 2) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.

2. Obszary objęte planem zlokalizowane są 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 terenów 1MN, 2MN, 3MN ustala się klasyfikację ochrony akustycznej jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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. Obszary objęte planem zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 Zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie.

### **Rozdział 4** **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

- 1) minimalna powierzchnia działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości:
  - a) na terenach 1MN, 2MN nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) na terenie 3MN nie mniejsza niż 750 m<sup>2</sup>;
  - c) na terenie IIT nie mniejsza niż 350 m<sup>2</sup>.
- 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70° do 110°.

### **Rozdział 5** **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 10. 1.** Obszary planu znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę wokół lotniczych urządzeń naziemnych, w których obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, uwzględnione poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów.

2. Przy lokalizacji obiektów budowlanych nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia nasadzeń i utrzymywania drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynoszącej 8 m od osi linii.

4. W przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej średniego napięcia zakaz dotyczący strefy ochronnej nie obowiązuje.

5. Oznacza się na rysunku planu osie istniejących gazociągów średniego ciśnienia o średnicy gazociągu 63 mm, 125 mm i 160 mm, wybudowanych przed 12 grudnia 2001 r. oraz strefy kontrolowane o szerokości 20,0 m w granicach których szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów określają przepisy odrębne z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania.

6. W strefie kontrolowanej obowiązują minimalne odległości obiektów budowlanych i drzew od osi gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania:

- 1) budynki, drzewa, przewody kanalizacyjne, kanały sieci ciepłej, wodociągi, kanalizacja kablowa i inne kanały mające połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt – 1,5 m od osi gazociągu;
- 2) przewody kanalizacyjne, kanały sieci ciepłej, wodociągi, kanalizacja kablowa i inne kanały niemające połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt oraz kable ziemne elektroenergetyczne o napięciu powyżej 15,0 kV – 1,0 m od osi gazociągu;
- 3) kable ziemne elektroenergetyczne o napięciu do 15,0 kV, słupy linii elektroenergetycznych o napięciu 1,0 kV, telekomunikacyjnych lub inne podpory oraz napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu do 1,0 kV – 0,5 m od osi gazociągu;
- 4) stacje transformatorów elektroenergetycznych o napięciu do 15,0 kV zasilane liniami napowietrznymi – 4,0 m od osi gazociągu;
- 5) stacje transformatorów elektroenergetycznych o napięciu do 15,0 kV zasilane kablami – 5,0 m od osi gazociągu;
- 6) stacje transformatorów elektroenergetycznych o napięciu powyżej 15,0 kV – 10,0 m od osi gazociągu.

## **Rozdział 6**

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

§ 11.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu 1MN ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków garażowych, budynków gospodarczych, wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,35 w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan – 5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków garażowych i budynków gospodarczych nie więcej niż 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej;
- 9) geometria dachów:

- a) dla budynków mieszkalnych 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 dowolnym kącie spadku połaci dachowych,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od 15° do 45° z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dla wiat dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych;
- 10) pokrycie połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, grafitowych;
- 11) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji.

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

5. Występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 10 ust. 1, 3, 4, 5, 6.

**§ 12.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **2MN** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu 2MN ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków garażowych, budynków gospodarczych, wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 75% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,35 w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan – 5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków garażowych i budynków gospodarczych nie więcej niż 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej;
- 9) geometria dachów:
  - a) dla budynków mieszkalnych 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 dowolnym kącie spadku połaci dachowych,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od 15° do 45° z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dla wiat dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych;
- 10) pokrycie połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, grafitowych;
- 11) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji.

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

5. Występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 10 ust. 1, 2, 5, 6.

**§ 13.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **3MN** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu 3MN ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków garażowych, budynków gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,45 w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan – 5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków garażowych i budynków gospodarczych nie więcej niż 50 m<sup>2</sup> na działce budowlanej;
- 9) geometria dachów:
  - a) dla budynków mieszkalnych 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 dowolnym kącie spadku połaci dachowych,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od 15° do 45° z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dla wiat dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych;
- 10) pokrycie połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, grafitowych;
- 11) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji.

4. Występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 10 ust. 1, 2, 5, 6.

**§ 14. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **IIT** ustala się przeznaczenie jako teren infrastruktury technicznej.

2. W granicach terenu IIT ustala się możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5 w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 7) pokrycie połaci dachowych w kolorach ceglanych, brązowych, grafitowych;
- 8) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji.

4. Występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 10 ust. 1.

**§ 15. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1R, 2R** ustala się przeznaczenie jako tereny rolnicze.

2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń wodnych oraz podziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu 1R występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 10 ust. 1, 3, 4.

4. Dla terenu 2R występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 10 ust. 1, 2.

**§ 16. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZL** ustala się przeznaczenie jako las.

2. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

**§ 17. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDZ** i **2KDZ** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

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

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznej klasy lokalnej.

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

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

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

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie jako teren drogi wewnętrznej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia w zakresie komunikacji**

**§ 21. 1.** Ustala się obsługę komunikacyjną obszarów planu za pomocą terenów 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 1KDD oraz poprzez istniejące drogi bezpośrednio graniczące z obszarami planu.

2. Ustala się powiązanie obszarów objętych planem z układem zewnętrznym poprzez tereny 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 1KDD oraz poprzez istniejące drogi bezpośrednio graniczące z obszarami planu.

3. Ustala się tereny dróg publicznych klasy zbiorczej:

- 1) teren 1KDZ o szerokości zmiennej od 5,4 do 6,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, będący poszerzeniem istniejącej drogi;
- 2) teren 2KDZ o szerokości 3,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu będący poszerzeniem istniejącej drogi.

4. Ustala się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KDL o szerokości zmiennej od 1,0 m do 7,5 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, będący poszerzeniem istniejącej drogi.

5. Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD o szerokości 2,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, będący poszerzeniem istniejącej drogi.

6. Ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 1KDW w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, będący skosem widoczności drogi wewnętrznej.

7. Należy zapewnić nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny, wliczając w bilans miejsca w garażach.

## **Rozdział 8**

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

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



2. 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.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej po jej zrealizowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. 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 zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub 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.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii oraz z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, połączonej z zewnętrznym systemem elektroenergetycznym;
- 2) budowę oraz rozbudowę sieci elektroenergetycznej wyłącznie jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorów elektroenergetycznych oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) z sieci gazu przewodowego;
- 2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła spełniających przepisy odrębne i normy w zakresie emisji spalin oraz z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie bezprzewodowych oraz przewodowych sieci infrastruktury telekomunikacyjnej.

9. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

10. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie jako mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych.

11. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9**

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

§ 23. Stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

## **Rozdział 10**

### **Ustalenia końcowe**

§ 24. W granicach obszarów objętych planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna przyjętego uchwałą Nr XXXIII/225/05 Rady Gminy Nowosolna z dnia 13 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna.

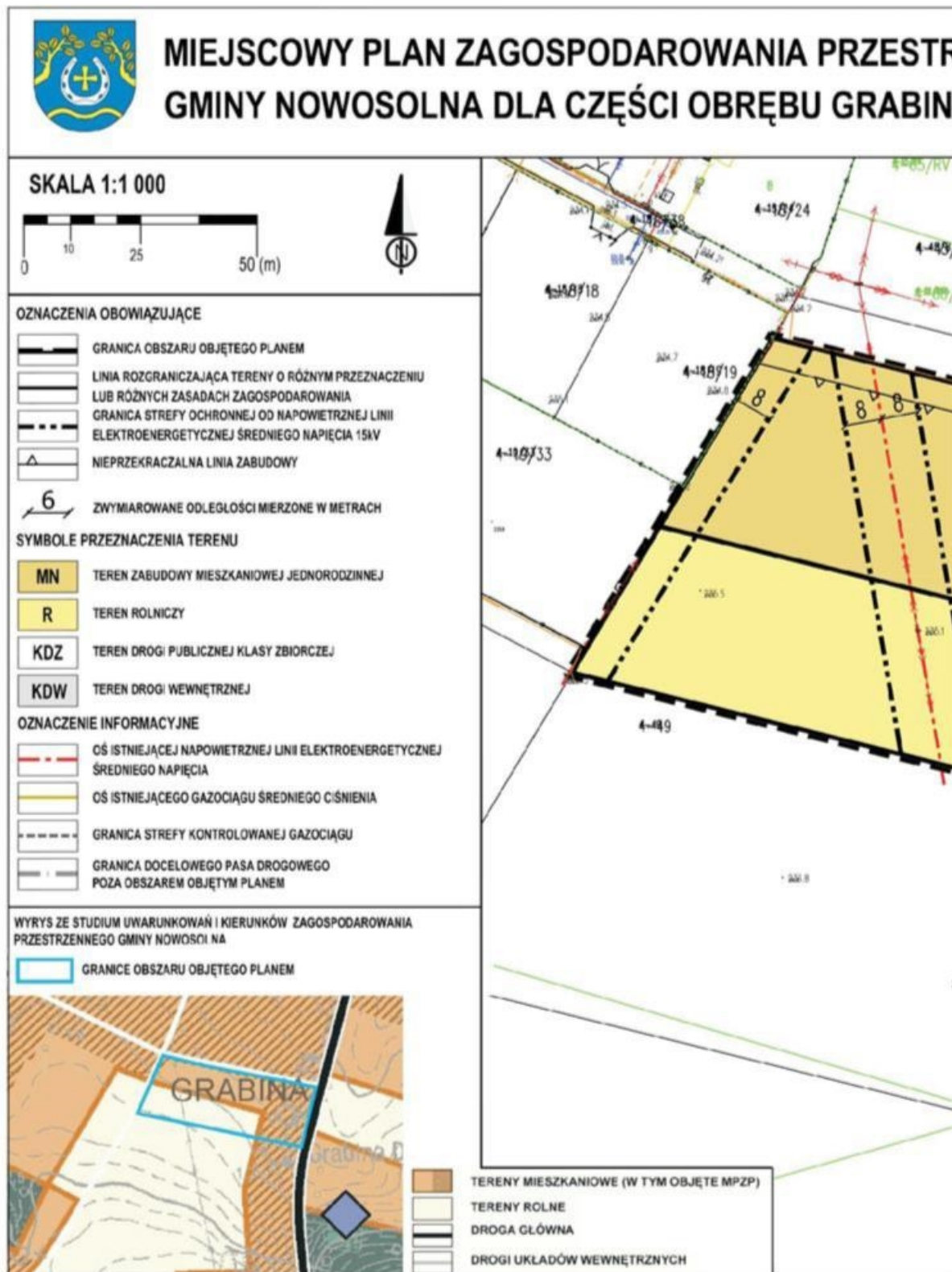
§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowosolna.

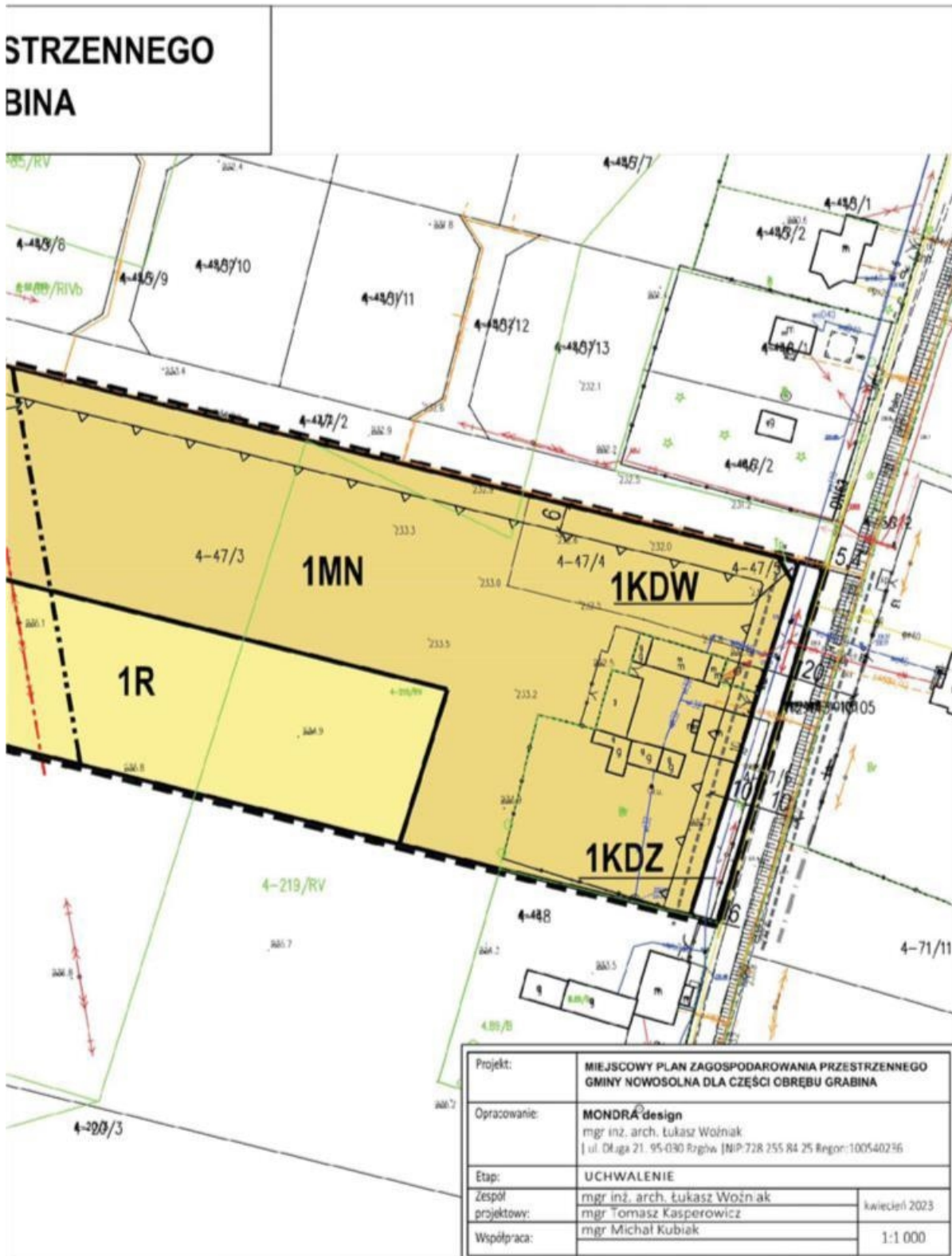
§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Nowosolna

Małgorzata Kamińska-Bruszewska

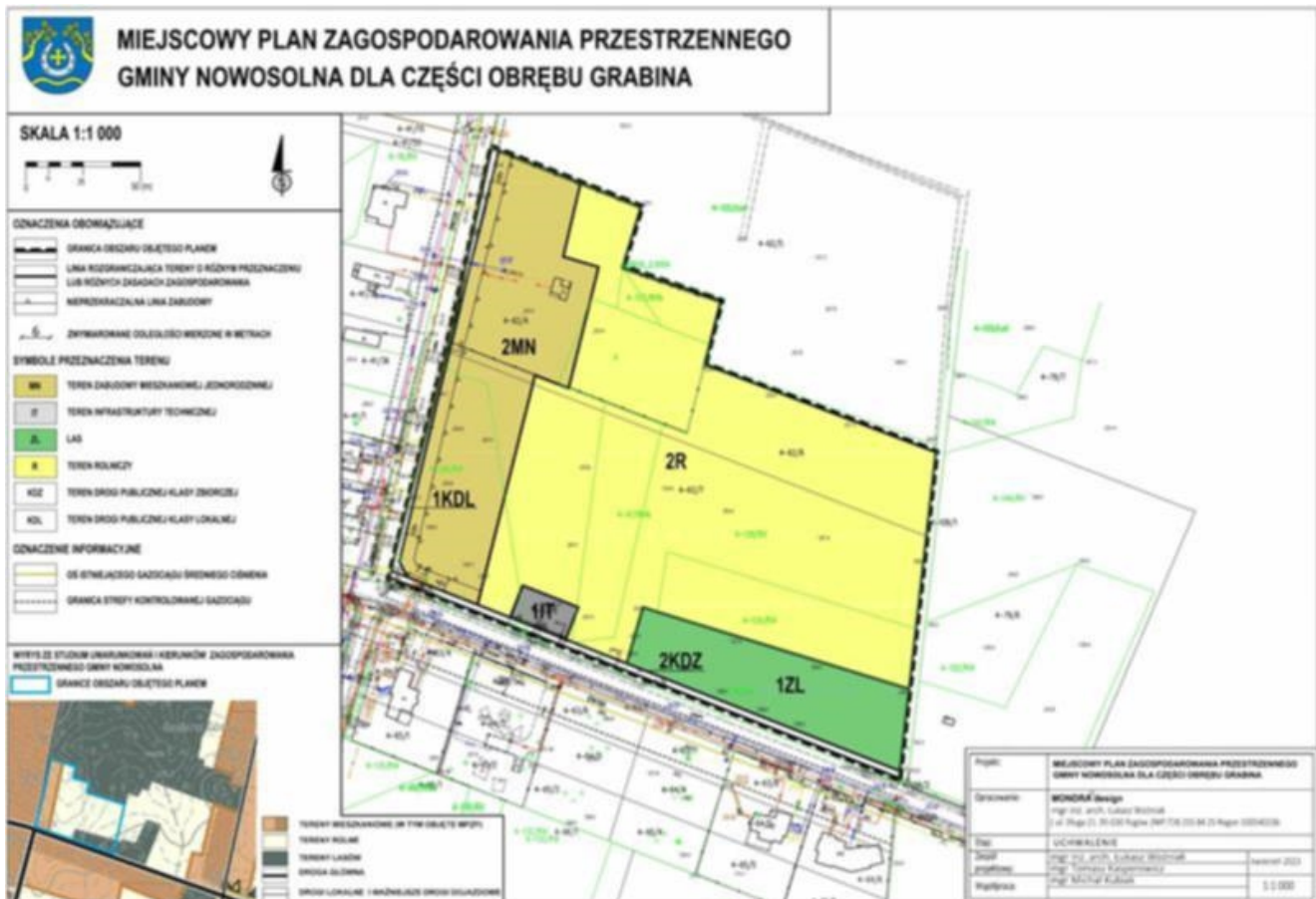






Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVII/444/23  
Rady Gminy Nowosolna  
z dnia 26 kwietnia 2023 r.

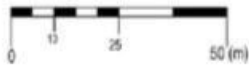
**Część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna  
dla części obrębu Grabina**





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWOSOLNA DLA CZĘŚCI OBRĘBU GRABIN

SKALA 1:1 000



**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

**SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU**

- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- IT TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- ZL LAS
- R TEREN ROLNICZY
- KDZ TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- KDL TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ

**OZNACZENIE INFORMACYJNE**

- OŚ ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- GRANICA STREFY KONTROLOWANEJ GAZOCIĄGU

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWOSOLNA**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



- TERENY MIESZKANIOWE (W TYM OBJĘTE MPZP)
- TERENY ROLNE
- TERENY LASÓW
- DROGA GŁÓWNA
- DROGI LOKALNE I WAŻNIEJSZE DROGI DOJAZDOWE



# STRZENNEGO BINA



Projekt: **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWOSOLNA DLA CZĘŚCI OBRĘBU GRABINA**

Opracowanie: **MONDRÁ design**  
mgr inż. arch. Łukasz Woźniak  
| ul. Długa 21, 95-030 Rzgów | NIP: 728 255 84 25 Regon: 100540236

Etap: **UCHWALENIE**

Zespół projektowy: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak kwiecień 2023

mgr Tomasz Kasperowicz

mgr Michał Kubiak

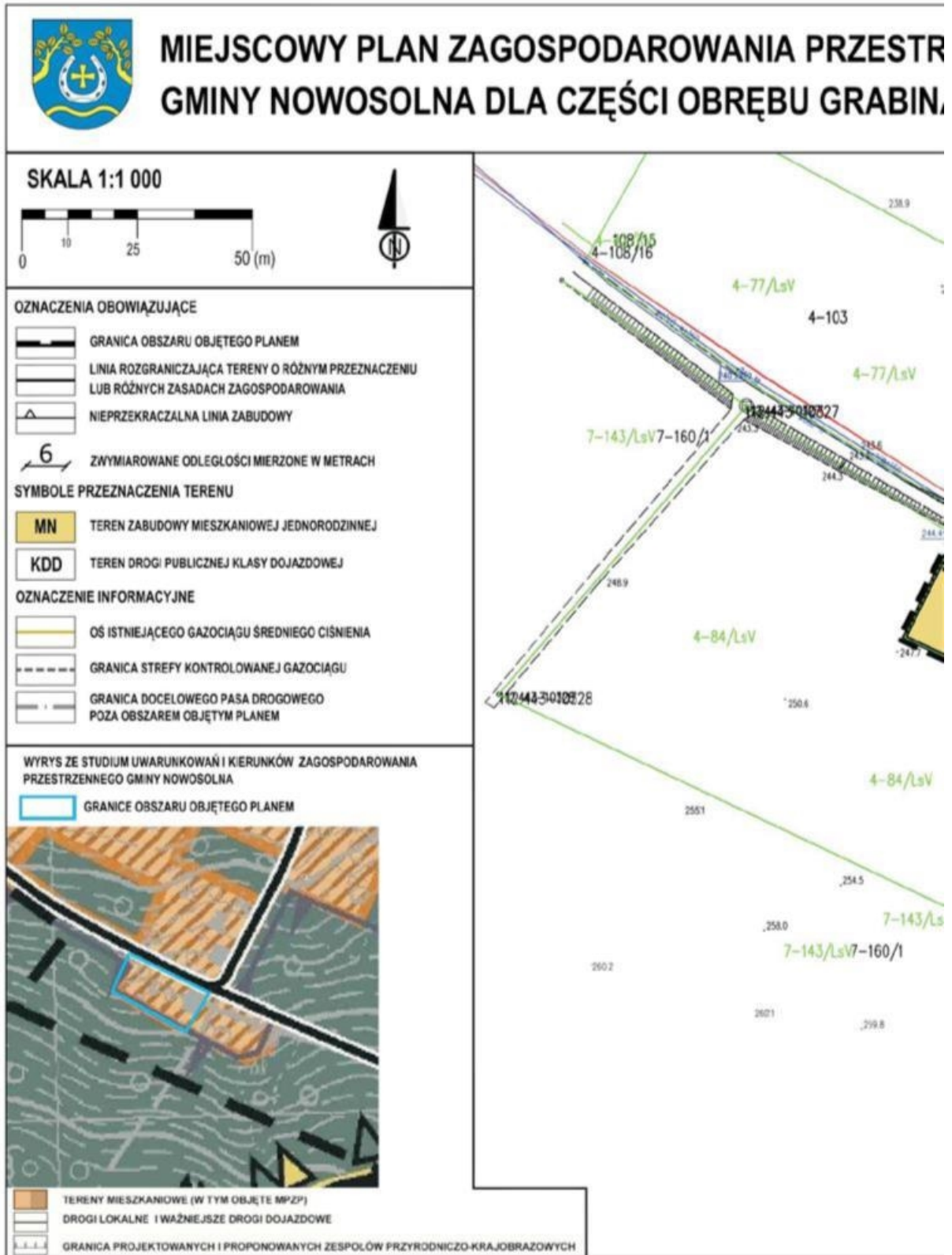
1:1 000



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVII/444/23  
 Rady Gminy Nowosolna  
 z dnia 26 kwietnia 2023 r.

**Część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obrębu Grabina**





# STRZENNEGO 3INA



Projekt:	<b>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWOSOLNA DLA CZĘŚCI OBRĘBU GRABINA</b>	
Opracowanie:	<b>MONDRA design</b> mgr inż. arch. Łukasz Woźniak   ul. Długa 21, 95-030 Rzgów   NIP: 728 255 84 25 Regon: 1400540236	
Etap:	<b>UCHWALENIE</b>	
Zespół projektowy:	mgr inż. arch. Łukasz Woźniak mgr Tomasz Kasperowicz	kwiecień 2023
Współpraca:	mgr Michał Kubiak	1:1 000

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVII/444/23

Rady Gminy Nowosolna

z dnia 26 kwietnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747, z 2023 r. poz. 553) Rada Gminy Nowosolna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Nowosolna uwag wniesionych do projektu planu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Nowosolna		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	19.12.2022 r.	Osoba fizyczna.	<p>Wnoszę o pozostawienie dotychczasowego przeznaczenie terenu.</p> <p>Uzasadnienie: 1. Analiza chłonności gminy dla zabudowy mieszkaniowej przeprowadzona w 2021 r. i zamieszczona w obowiązującym SUiKZP wskazuje, że na obszarze gminy Nowosolna, w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej możliwym jest zlokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej o łącznej powierzchni użytkowej zabudowy wynoszącej ok. 65 096 m<sup>2</sup> (s. 80). Maksymalne w skali</p>	Działki nr ew. 62/4, 62/7, 47/3 obr. Grabina.	Ustalenia dotyczące terenów 1MN, 2MN, 1IT, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL.		X	<p>Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w <i>studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z: potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę</i>. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę został uwzględniony przy wyznaczaniu kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy w częściowej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna.</p> <p>Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/224/13 Rady Gminy Nowosolna z dnia 4 grudnia 2013 r., zmienionego uchwałą Nr XLVIII/311/21 Rady Gminy Nowosolna z dnia 21 grudnia 2021 r. oraz uchwałą Nr LIV/356/22</p>

			<p>gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w 2048 r. oszacowano na 416 044 m<sup>2</sup>, a obecną chłonność terenów na zabudowę mieszkaniową na 615 094 m<sup>2</sup>. Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową w zestawieniu z łączną chłonnością obszarów wskazuje, iż maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jest niższe niż chłonność obszarów wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy (s. 90). Nie ma zatem żadnego uzasadnienia dla przekształcania kolejnych działek na tereny mieszkaniowe.</p> <p>2. Działki, których dotyczą proponowane zmiany nie leżą na terenie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (s. 83 SUiKZP).</p> <p>3. Proponowane zmiany prowadzą do dalszego rozpraszania zabudowy i chaosu przestrzennego.</p> <p>4. Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich, w obrębie którego znajdują się wskazane działki, już teraz cierpi z powodu ogromnej presji budowlanej i inwestycyjnej. Pogłębianie</p>				<p>Rady Gminy Nowosolna z dnia 27 kwietnia 2022 r.</p> <p>Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków. W planie określono również wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtujące zabudowę.</p> <p>Obszary objęte opracowaniem planu położone są w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, gdzie obowiązują ograniczenia w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym ograniczenia w lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami dotyczącymi parku krajobrazowego oraz przepisami odrębnymi. W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono 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. Ponadto ustalono zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej. Określono maksymalną wysokość nowej zabudowy do 9 metrów, z zastrzeżeniem, że wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan nie może przekraczać 5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna. Dodatkowo ustalono geometrie i rodzaj stosowanych dachów oraz kolorystykę budynków.</p> <p>Ponadto projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>presji na środowisko poprzez wprowadzanie zbędnych i szkodliwych dla przyrody zmian w planach prowadzi do utraty wartości przyrodniczych i kulturowych tego obszaru.</p> <p>5. W uzasadnieniu proponowanych zmian władze gminy twierdzą, iż projekt planu miejscowego jest zgodny z uchwałą nr LII/331/18 Rady Gminy Nowosolna z dn. 27.09.2018 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna. Tymczasem, zgodnie z uchwałą nr LIV/356/22 Rady gminy Nowosolna z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna” dla części obszaru obrębu Lipiny, obowiązuje Studium przyjęte tą uchwałą, a zatem proponowane zmiany odnoszą się do nieaktualnych dokumentów i kolidują z zapisami studium.</p>				<p>uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi wymagane na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, a także został zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.</p> <p>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". Obszary objęte projektem planu zaliczone są do I grupy obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy. Plan nie zawiera ustaleń, które mogłyby w jakikolwiek sposób kolidować z zapisami ww. dokumentu.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXVII/444/23

Rady Gminy Nowosolna

z dnia 26 kwietnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie 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 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747, z 2023 r. poz. 553) Rada Gminy Nowosolna stwierdza, że po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obrębu Grabina, 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 dróg publicznych realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- budowa sieci kanalizacji 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.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr LXVII/444/23

Rady Gminy Nowosolna

z dnia 26 kwietnia 2023 r.

Zalacznik6.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747, z 2023 r. poz. 553).**