

**Uchwała Nr XXVII/187/04  
Rady Gminy Nowosolna  
z dnia 7 grudnia 2004 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części gminy Nowosolna, obejmująca działkę nr 31 we wsi Natolin oraz  
teren przeznaczony pod projektowaną drogę we wsi Natolin i Teolin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 ) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr141, poz.1492) Rada Gminy Nowosolna

*uchwała, co następuje:*

**Rozdział 1  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Nowosolna, obejmującej działkę nr 31 we wsi Natolin oraz teren przeznaczony pod projektowaną drogę we wsi Natolin i Teolin, zwanego dalej „planem” wraz z :

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000;
  - 2) wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu-stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;
  - 4) rozstrzygnięciem Rady Gminy Nowosolna o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowiącym załącznik nr 4 do uchwały;
2. Granica obszaru objętego planem przebiega:
- 1) od północy: granicą działki nr 31;

- 2) od zachodu i południa: granicą działki nr 31 oraz wzdłuż wschodnich granic działek nr: 37, 39, 42, 43/25;
  - 3) od wschodu: granicą działki nr 31 oraz wzdłuż zachodnich granic działek nr: 299, 302/1, 303/4, 303/6, 303/8, 305/1.
3. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna , uchwalonego uchwałą Nr XII/105/2000 Rady Gminy Nowosolna z dnia 29 czerwca 2000 r.

## § 2. 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiącego przepis gminy;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1.000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem określającym przeznaczenie i zasady zagospodarowania, oznaczony w następujący sposób:
  - a) cyfra oznacza teren o jednorodnym przeznaczeniu i sposobie realizacji ustaleń planu,
  - b) litera oznacza przeznaczenie podstawowe terenu,
- 5) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które uznaje się za dominujące na danym terenie;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe, a nie są z nim sprzeczne;
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenem o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym i różnej funkcji, ustalone niniejszym planem;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków (nadziemnych i podziemnych części obiektów kubaturowych) lecz bez prawa przekroczenia tej linii;

- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym powierzchni biologicznie czynnej;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część powierzchni wyodrębnionego terenu, która nie zostanie zabudowana ani utwardzona nawierzchnią trwałą, lecz zagospodarowana jako tereny zielone lub wodne;
- 12) **ekologicznych nośnikach energii** – należy przez to rozumieć stosowanie jako źródeł ciepła energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego niskosiarkowego;
- 13) **front działki** – to część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

### § 3. Plan ustala:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów i zasad ich zagospodarowywania wyznaczone liniami rozgraniczającymi i określone symbolami;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, a w tym nieprzekraczalne linie zabudowy, oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania ładu przestrzennego;
- 5) zasady podziału terenów wyznaczonych planem;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

### § 4. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, o których mowa w ust. 1 są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obowiązywania ustaleń planu;
  - 2) przeznaczenie terenów;
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) linie rozgraniczające dróg;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. Inne oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

**§ 5.** Wyznacza się teren przemysłowy oznaczony na rysunku planu symbolem 1.P z podstawowym przeznaczeniem dla funkcji produkcyjnej i magazynowo-składowej. Dopuszcza się w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację obiektów administracyjno-biurowych, zaplecza transportowego i usługowego związanego z funkcją podstawową.

**§ 6.** 1. Wyznacza się teren przeznaczony pod autostradę A1 wraz z dojazdami, skarpami oznaczony na rysunku planu symbolem 2.KDA;  
2. Zasady zagospodarowania terenu o którym mowa w pkt 1 ustalane są w odrębnych przepisach.

**§ 7.** Wyznacza się teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 3.KDL. Na terenie ustala się jako przeznaczenie uzupełniające lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

## **Rozdział 3**

### **WARUNKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**§ 8.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.P** ustala się:

- 1) funkcję i przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami w § 5 z wydzieleniem stref funkcjonalnych pokazanych na rysunku planu;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska;
- 3) zakaz lokalizacji źródeł emitujących substancje o charakterze odorowym;
- 4) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych nie może przekroczyć 85 %,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, a do najwyższego punktu kalenicy lub do najwyższej położonego pokrycia dachu – 13,0 m,
  - c) kąt pochylenia połaci dachowych od 0<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>- nie dotyczy dachów sferycznych,
  - d) ustalenia pkt.4 lit.b i c nie dotyczą obiektów i urządzeń towarzyszących, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych : maszty, kominy, dźwigi, świetliki, silosy, zbiorniki, magazyny wysokiego składowania ,

- e) dachy wielopołaciowe z zaleceniem zachowania jednakowych spadków połaci, pokrycie dachu w kolorze materiałów ceramicznych, kolorze ciemnoczerwonym lub ciemnobrązowym,
- f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż trzech różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej, z zaleceniem stosowania barw jasnych pastelowych, zakaz stosowania agresywnych barw, w tym bieli w elewacjach budynków o znacznej powierzchni;
- 5) funkcja uzupełniająca do 30 % funkcji podstawowej;
- 6) zakaz podziału terenu ze względu na istniejącą szerokość i jednostronną obsługę komunikacyjną, z wyjątkiem możliwości wydzielenia pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 7) przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy obowiązuje zgodnie z ustaleniami podanymi na rysunku planu, przy czym określona nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje w stosunku do obiektów obsługi wjazdów, ochrony obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) zalecane ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych, zakaz stosowania prefabrykatów betonowych oraz stosowania okładzin winylowych (typu siding);
- 9) obowiązek zachowania minimum 15 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zielenią wysoka spełniającą funkcję zieleni izolacyjnej;
- 10) obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych;
- 11) obsługę komunikacyjną terenu ustala się od ulicy lokalnej 3.KDL, zakaz obsługi od terenu 2.KDA;
- 12) teren nie jest objęty ochroną konserwatorską.

## **Rozdział 4 KOMUNIKACJA**

**§ 9.** Wyznacza się fragment terenu pod autostradę A1 oznaczoną na rysunku planu symbolem **2.KDA** .

**§ 10.** Wyznacza się projektowaną drogę oznaczoną symbolem **3.KDL**

- 1) klasa ulicy lokalna, szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
- 2) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczegółowych i w porozumieniu z zarządcą drogi;
- 3) minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wynosi 30 m, określona na rysunku planu.

**§ 11.** Dla terenu 1.P obowiązuje zapewnienie pełnych potrzeb parkingowych i manewrowych dla transportu osobowego i ciężarowego w granicach terenu, jednak nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 400 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy.

## **Rozdział 5**

### **INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

**§ 12.** W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala, że:

- 1) jako źródło wody wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej ;
- 2) możliwa jest realizacja własnych ujęć wodnych;
- 3) przy budowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi p.poż., szczególnie w zakresie sieci hydrantów zewnętrznych;
- 4) możliwa lokalizacja sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających drogi 3.KDL.

**§ 13.** W zakresie odprowadzenia ścieków plan ustala, że:

- 1) ścieki z terenu objętego planem będą odprowadzane do kolektora zbiorczego znajdującego się przy północnej granicy terenu 1.P, dopuszcza się alternatywne rozwiązanie w postaci budowy szczelnych szamb, które mogą funkcjonować do czasu wybudowania kanalizacji gminnej;
- 2) obowiązuje rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i technologicznej oraz deszczowej;
- 3) w przypadku odprowadzania ścieków technologicznych obowiązuje realizacja urządzeń oczyszczających ścieki przed ich odprowadzeniem do sieci zewnętrznej.

**§ 14.** W zakresie zapotrzebowania w energię elektryczną ustala się :

- 1) podłączenie od istniejącej sieci energetycznej 15kV;
- 2) zachowanie istniejących stref od linii elektroenergetycznych;
- 3) w przypadku rezygnacji ze skablowania istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV na odcinku przebiegającym przez teren działki nr 31 należy zachować strefę ochronną;
- 4) w przypadku wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną lokalizacja nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV może nastąpić na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny. Dla lokalizacji stacji wymagany jest teren o minimalnych wymiarach 5x5 m , z zapewnieniem bezpośredniego dojazdu do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej;
- 5) lokalizacja stacji transformatorowej nie będzie wymagała zmiany niniejszej uchwały.

**§ 15.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się;

- 1) źródłem zasilania jest istniejący gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 125 mm i ciśnieniu roboczym 200 kPa.

**§ 16.** W zakresie zasilania w ciepło ustala się:

- 1) wykorzystanie ekologicznych nośników energii: energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego niskosiarkowego;
- 2) zakazu stosowania palenisk i kotłowni na paliwo stałe.

**§ 17.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów stałych w miejscach wyznaczonych z sukcesywnym wprowadzaniem ich segregacji;
- 2) w przypadku wytwarzania odpadów z grupy niebezpiecznych ,zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

## **Rozdział 6**

### **USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 18.** Tereny, wyznaczone na rysunku planu nie są zakwalifikowane do żadnego z określonych rodzajów terenów w art. 113 ustawy Prawo ochrony środowiska.

**§ 19.** 1. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości, w wyniku uchwalenia planu ustanawia się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, ponoszoną przez właściciela bądź użytkownika wieczystego przy sprzedaży nieruchomości;

2. Wartość stawki procentowej, służącej liczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości określa się na 30 %.

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

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Nowosolna , obejmującej działkę nr 31 we wsi Natolin oraz teren przeznaczony projektowaną drogę we wsi Natolin i Teolin .**

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 wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	25.10.2004r.	RIDI POLSKA Sp. z o.o. ul. Kościelna 10 Konstantynów Łódzki	Uwzględnienie (w § 13) alternatywnej możliwości odprowadzania ścieków – np.	działka nr 31- teren 1.P	odprowadzanie ścieków do kolektora zbiorczego znajdującego	tak	-	-	-	-



		szambo szczelne, które funkcjonowałyby do momentu wybudowania kanalizacji gminnej	się przy północnej granicy terenu 1.P					
--	--	--	--	--	--	--	--	--

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Nowosolna, obejmującej działkę nr 31 we wsi Natolin oraz teren przeznaczony projektowaną drogę we wsi Natolin i Teolin – inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Nowosolna oraz zasadach ich finansowania**

W celu umożliwienia realizacji inwestycji kubaturowych na terenie oznaczonym w planie symbolem 1.P planuje się wykonanie drogi lokalnej oznaczonej w planie symbolem 3.KDL. Przewiduje się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczegółowych i w porozumieniu z zarządcą drogi. Finansowanie drogi 3.KDL przewiduje się z budżetu gminy.