UCHWAŁA NR XXXV/244/2026
RADY GMINY NOWOSOLNA

z dnia 22 lipca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmującego część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668, z 2026 r. poz. 781), w związku z uchwałą Nr XIII/113/2025 Rady Gminy Nowosolna z dnia 26 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmującego część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna, przyjętej uchwałą Nr XXXVII/224/13 Rady Gminy Nowosolna z dnia 4 grudnia 2013 r., zmienionej uchwałą Nr XLVIII/311/21 Rady Gminy Nowosolna z dnia 21 grudnia 2021 r., uchwałą Nr LIV/356/22 Rady Gminy Nowosolna z dnia 27 kwietnia 2022 r., oraz uchwałą Nr XIII/112/2025 Rady Gminy Nowosolna z dnia 26 marca 2025 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmujący część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) część graficzna, na którą składa się rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 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) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) zasady kształtowania krajobrazu;
5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;

12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania 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;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany realizowanego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie do 1,5 m balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury;

4) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną m.in. w obiektach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi, w tym obejmującą funkcje: handlu, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji, a także urządzenia budowlane związane z tą działalnością;

5) **nadzór archeologiczny** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

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

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;

5) granica strefy ochrony archeologicznej;

6) pas technologiczny wraz ze strefą ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;

7) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi, w tym:

a) **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,

b) **U** – teren usług,

c) **KDZ** – teren drogi zbiorczej,

d) **KDD** – teren drogi dojazdowej,

e) **KO-ZP** – teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej,

f) **IWU** – teren ujęcia wód.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) zakaz kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych na sąsiednie działki budowlane;

3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW-U.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie:

   a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-U – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,

   b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

   c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 1U, 2U – w przypadku realizacji usług z zakresu zdrowia – jak dla terenów szpitali;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

4) zakaz odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

5) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

6) obszar oddziaływania inwestycji nie może wykraczać poza granice działki budowlanej, na której się znajduje;

7) nakaz zachowania ciągłości przepływu wód, w tym rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;

8) zakaz niszczenia lub uszkadzania urządzeń wodnych, utrudniania przepływu wód w związku z wykonywaniem lub utrzymaniem urządzeń wodnych, wykonania w pobliżu urządzeń wodnych robót oraz innych czynności które mogą powodować w szczególności osuwanie się gruntu przy urządzeniach wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach stanowiska archeologicznego AZP 66-53/8, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, znajdującego się częściowo na obszarze objętym planem miejscowym, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem

struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

2) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkami planu, z zastrzeżeniem § 10 i § 12,

b) dopuszczenie utrzymania, nadbudowy, przebudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 4,0 m, z zastrzeżeniem lit. a,

c) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 20,0 m, z zastrzeżeniem lit. d oraz § 10,

d) ustalenia wysokości nie dotyczą obiektów małej architektury,

e) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW-U, 1U, 2U oraz 1IWU, dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, na której się znajdują w odległości 1,5 m od niej lub bezpośrednio przy tej granicy, z zastrzeżeniem lit. a;

3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

a) liczbę miejsc do parkowania samochodów:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,

- dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 5 zatrudnionych osób, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt usługowy,

b) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:

- terenowych miejsc postoju w obrębie inwestycji,

- garaży,

c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 10 zatrudnionych osób, nie mniej niż 1 miejsce na obiekt.

§ 10. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym:

1) ustala się uwzględnienie powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego (urządzenia radionawigacyjne w m. Wiączyń Dolny k/ Łódź), które obejmuje obszar objęty planem, gdzie obowiązują ograniczenia wysokości, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego, maksymalnie do 250 m n.p.m.;

2) ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia całego obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 403 Zbiornik międzymorenowy Brzeziny–Lipce Reymontowskie oraz nr 404 Zbiornik Koluszki–Tomaszów, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi;

3) wskazuje się strefę kontrolowaną gazociągu średniego ciśnienia, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) nie obowiązują ustalenia pkt 3 w przypadku przebudowy gazociągu na nowy, dla którego strefa kontrolowana będzie zgodna z przepisami odrębnymi;

5) dla terenu 1U obowiązują ustalenia dotyczące ochrony pomnika przyrody, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

6) wskazuje się strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;

4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania celem powiększania istniejących działek (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone niniejszą uchwałą) oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się pas technologiczny wraz ze strefą ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym o szerokości 15,0 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii), gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m oraz tworzenia hałd i nasypów o wysokości powyżej 0,5 m.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące drogi publiczne, w tym drogi klasy zbiorczej, dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDD;

2) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogi publiczne:

a) drogi powiatowe zlokalizowane częściowo w granicach obszaru objętego planem (1KDZ),

b) drogi gminne zlokalizowane częściowo w granicach obszaru objętego planem (1KDD),

c) drogi publiczne zlokalizowane poza obszarem objętym planem, dochodzące do granic obszaru objętego planem;

3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;

4) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

5) minimalna szerokość dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów – 6,0 m.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. d,

b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. c,

c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,

d) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;

3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. c,

b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,

c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, studnie chłonne, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego, z zastrzeżeniem lit. c,

b) budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm,

c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zasilanie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c,

b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 40 mm,

c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, z zastrzeżeniem lit. c,

b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. d,

d) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z obowiązkiem stosowania instalacji lub urządzeń (kotłów) spełniających graniczne wartości emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi, w których stosuje się paliwa, spełniające wymogi przepisów odrębnych lub z sieci ciepłowniczej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. c,

c) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;

8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;

9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 15. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

1) 30% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-U;

2) dla pozostałych terenów nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości.

§ 16. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami: 1U, 2U, 1KDD, 1KO-ZP, 1IWU. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na innych terenach.

§ 17. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami: 1KDZ. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na innych terenach.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-U** ustala się:

1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, z wykluczeniem:
   a) terenu usług handlu wielkopowierzchniowego,
   b) terenu usług nauki,
   c) terenu usług edukacji,
   d) terenu usług kultu religijnego;
2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
   c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
   d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
   e) maksymalna wysokość:
      - budynków mieszkalnych, usługowych: do 10,0 m,
      - budynków gospodarczych i garażowych: do 6,0 m,
   f) ukształtowanie połaci dachowych:
      - budynków mieszkalnych, usługowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
      - budynków gospodarczych, garażowych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35°;
4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
   a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m^2,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1200 m^2;
7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
   a) obsługę terenu 1MNW-U – utrzymanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej, z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ poprzez teren oznaczony symbolem 1KO-ZP,
   b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

1) przeznaczenie – teren usług, z wykluczeniem:
   a) terenu usług handlu wielkopowierzchniowego,
   b) terenu usług kultu religijnego;

2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

e) maksymalna wysokość budynków: do 10,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych:

- budynków usługowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,

- budynków gospodarczych, garażowych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35°;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługę terenu 1U – z drogi publicznej przylegającej do terenu oznaczonej symbolem 1KDZ poprzez teren oznaczony symbolem 1KO-ZP,

b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:

1) przeznaczenie – teren usług, z wykluczeniem:

a) terenu usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) terenu usług kultu religijnego;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren składów i magazynów;

3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

e) maksymalna wysokość budynków: do 12,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych:

- budynków usługowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,

- budynków gospodarczych, garażowych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35°;

5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 4000 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługę terenu 2U – z drogi publicznej przylegającej do terenu oznaczonej symbolem 1KDZ lub drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,

b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie – teren drogi zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 2,7 m do 5,6 m – poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: do 8,8 m – poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KO-ZP** ustala się:

1) przeznaczenie – teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

e) maksymalna wysokość budynków: do 10,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych: dowolne;

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,0 m;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługę z drogi publicznej przylegającej do terenu oznaczonej symbolem 1KDZ.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IWU** ustala się:

1) przeznaczenie – teren ujęcia wód;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu;

3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

e) maksymalna wysokość budynków: do 10,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych: dowolne;

5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługę terenu 1IWU – utrzymanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej, z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ poprzez teren oznaczony symbolem 1KO-ZP,

b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowosolna.

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

Wiceprzewodniczący
Rady Gminy Nowosolna

Radosław Mielczarek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWOSOLNA OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ OBSZARU MIEJSCOWOŚCI WIĄCZYŃ DOLNY

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1 000 0 20 40 80 m

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXV/244/2026
RADY GMINY NOWOSOLNA
Z DNIA 22 LIPCA 2026 R.

OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach
- granica strefy ochrony archeologicznej
- pas technologiczny wraz ze strefą ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- U - teren usług
- KDZ - teren drogi zbiorczej
- KDD - teren drogi dojazdowej
- KO-ZP - teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej
- IWU - teren ujęcia wód

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

*cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego, gdzie obowiązują ograniczenia wysokości, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego, maksymalnie do 250 m n.p.m.

*cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Zbiornik międzymorenowy Brzeziny - Lipce Reymontowskie oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 Zbiornik Koluszki - Tomaszów

- pomnik przyrody
- stanowisko archeologiczne
- ujęcie wody podziemnej
- granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej
- granica strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia
- gazociąg średniego ciśnienia
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
- linia rozgraniczająca drogi poza obszarem objętym planem
- granica administracyjna gminy
- granica obrębu ewidencyjnego
- granica działek ewidencyjnych

1U
1MNW-U
1KO-ZP
1IWU
2U
1KDZ
1KDD
15kV
AZP 66-53/8
MIASTO ŁÓDŹ
Wiączyń Dolny
droga powiatowa nr 1151E
droga gminna nr 106301E
ul. Malownicza

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWOSOLNA



- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- tereny mieszkaniowe (w tym objęte MPZP)
- tereny usługowe
- tereny lasów
- tereny zieleni dolinnej
- wody powierzchniowe
- granica proponowanego obszaru chronionego krajobrazu
- istniejące pomniki przyrody
- stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków, wraz ze strefą ochrony archeologicznej
- drogi zbiorcze
- drogi układów wewnętrznych
- linie elektroenergetyczne 110 kV

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmujący część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny	
Załącznik Nr 1 - Rysunek Planu	
Skala 1:1000	
Układ współrzędnych PL-2000 - strefa 7	
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej wydana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez Starostwo Powiatowe w Łodzi w dniu 09.05.2025 r., nr licencji: PODGiK.6642.1058.2025_1006_P oraz przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 14.04.2025 r., nr licencji: ZDT.ZOPG.4133.2702.2025_1061_P	
2026 R.	
Sporządzający	Wójt Gminy Nowosolna
Wykonawca	BUDPLAN
Główny projektant	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
Zespół	mgr inż. Natalia Andraszek
	inż. Agnieszka Danieluk
	inż. Zuzanna Kruk
	dr inż. Aleksandra Radawiec

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXV/244/2026

Rady Gminy Nowosolna

z dnia 22 lipca 2026 r.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmującym część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny nie przewiduje się realizacji nowych docelowo gminnych dróg publicznych. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej były już uwzględnione w dotychczas obowiązującym planie miejscowym. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Gminy Nowosolna strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programy inwestycyjne.

Środki finansowe na te cele będą pochodzić w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych. Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXV/244/2026

Rady Gminy Nowosolna

z dnia 22 lipca 2026 r.

Zalacznik3.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 2026 r. poz. 538 z późn. zm.).

Uzasadnienie

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XIII/113/2025 Rady Gminy Nowosolna z dnia 26 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmującego część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmujący część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna, przyjętej uchwałą Nr XXXVII/224/13 Rady Gminy Nowosolna z dnia 4 grudnia 2013 r., zmienionej uchwałą Nr XLVIII/311/21 Rady Gminy Nowosolna z dnia 21 grudnia 2021 r., uchwałą Nr LIV/356/22 Rady Gminy Nowosolna z dnia 27 kwietnia 2022 r. oraz uchwałą Nr XIII/112/2025 Rady Gminy Nowosolna z dnia 26 marca 2025 r.

Plan dotyczy obszaru obejmującego część miejscowości Wiączyń Dolny o powierzchni wynoszącej około 2,84 ha. Położony jest w południowej części gminy Nowosolna przy skrzyżowaniu drogi powiatowej nr 1151E oraz drogi gminnej nr 106301E, poza granicami Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz poza granicami terenu objętego planem rezerwacji obszaru Inwestycji Towarzyszącej Centralnemu Portowi Komunikacyjnemu przyjętego zarządzeniem Nr 117/2024 Wojewody Łódzkiego z dnia 29 maja 2024 r. ogłoszonym w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 20 czerwca 2024 r. poz. 4946. Obecnie obszar ten jest w znacznej części zagospodarowany zabudową usługową. Na omawianym obszarze zlokalizowana jest Publiczna Szkoła Podstawowa OO. Bernardynów w Wiączyniu Dolnym, hydrofornia oraz plac sołecki. Ponadto w granicach obszaru objętego planu znajdują się tereny komunikacji (plac manewrowy), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zieleń urządzona. Granicę obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

W zasięgu procedowanego planu miejscowego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą Nr XXXIII/225/05 Rady Gminy Nowosolna z dnia 13 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna. W granicach procedowanego planu, obowiązujący plan wyznacza: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny usług oświaty (UO), tereny infrastruktury technicznej związane z wodociągami (W) oraz układ komunikacyjny: drogę zbiorczą (KDZ) oraz drogę dojazdową (KDD).

Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono z uwagi na konieczność korekty ustaleń planu dotyczących terenów usługowych oraz wprowadzenie regulacji gwarantujących kształtowanie ładu przestrzennego. Ponadto w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy, zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmujący część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny ustala tereny budowlane: MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, U – teren usług, IWU – teren ujęcia wód; układ komunikacyjny stanowiący poszerzenia istniejących dróg publicznych: KDZ – teren drogi zbiorczej, KDD – teren drogi dojazdowej oraz teren KO-ZP – teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej. W związku z realizacją obowiązków wynikających z ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 z późn. zm.) w terenie 2U ustala się przeznaczenie uzupełniające: PS – teren składów i magazynów.

W rozdziale XIV.1. „Zasady zagospodarowania terenów" zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna, przyjętej uchwałą Nr XXXVII/224/13 Rady Gminy Nowosolna z dnia 4 grudnia 2013 r., zmienionej uchwałą Nr XLVIII/311/21 Rady Gminy Nowosolna z dnia 21 grudnia 2021 r., uchwałą Nr LIV/356/22 Rady Gminy Nowosolna z dnia 27 kwietnia 2022 r. oraz uchwałą Nr XIII/112/2025 Rady Gminy Nowosolna z dnia 26 marca 2025 r. zawarto zapisy odnoszące się do ogólnych zasad kształtowania zabudowy m.in.: *„w zabudowie mieszkaniowej, zarówno istniejącej, jak i nowej, za zgodne ze zmianą Studium uznaje się wprowadzenie usług pod warunkiem, że ich oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice terenu, do którego podmiot gospodarczy posiada tytuł prawny; dopuszcza się lokalizację funkcji sportu, turystyki i rekreacji"* (…), a także: *„zawarte w zmianie Studium wiodące funkcje terenów – odnoszą się do przyszłego, docelowego zagospodarowania. Obecna funkcja może być wskazywana do zachowania lub do*

ewentualnego przekształcenia. Ostateczne uszczegółowienie ustaleń nastąpi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, poprzez ocenę faktycznego stanu zainwestowania, aktualnych podziałów własnościowych, lokalnych warunków i możliwości kształtowania zabudowy, w tym doprecyzowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej". W związku z powyższym, możliwe jest w terenach mieszkaniowych wyznaczenie terenów usług, a także w terenach usługowych wyznaczenie zgodnie ze stanem istniejącym terenów zabudowy mieszkaniowej. W terenach oznaczonych symbolami 2U i 1KO-ZP wyznaczono niższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej niż zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w studium, ze względu na przeznaczenie terenu i planowany sposób zagospodarowania, co pozostaje zgodne ze studium.

Wójt Gminy Nowosolna pismem z dnia 28.07.2025 r., znak: RZG.6721.1.2025.KP zwrócił się do Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. z prośbą o udzielnie informacji o gazociągach zlokalizowanych w granicy obszaru opracowania planu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie, w tym m.in. o udzielenie informacji o średnicy gazociągu (w mm) oraz o ciśnieniu nominalnym gazu w istniejącej sieci gazowej. W odpowiedzi na pismo Wójta Gminy Nowosolna, Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. w piśmie z dnia 30.07.2025 r. znak: PSGLO.ZMDZ.765.637.638.2025 poinformowała tutejszy organ o ciśnieniu, średnicy, materiału oraz roku budowy gazociągów zlokalizowanych w granicy obszaru opracowania planu miejscowego. Gazociąg zlokalizowany w granicy planu miejscowego zalicza się do gazociągów średniego ciśnienia, posiada średnicę 63 mm oraz został wybudowany w 1996 r. W sąsiedztwie obszaru objętego planem znajduje się gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 90 mm, wybudowany w 1996 r., którego strefa kontrolowana wchodzi w granice planu. Na rysunku planu oznaczono osie istniejących gazociągów oraz wyznaczono strefy kontrolowane na podstawie rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640).

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), uwzględniając:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – sporządzony plan nie narusza potrzeb zrównoważonego rozwoju;

3) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;

4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszania podatności na zmiany klimatu – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody. Plan uwzględnia położenie w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 403 Zbiornik międzymorenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie oraz 404 Zbiornik Koluszki–Tomaszów. W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne zaliczone do klas I-III. Na terenie planu nie występują złoża kopalin. Plan wyznacza minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określa zasady retencji wód, zaopatrzenia w ciepło;

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W granicach planu znajduje się stanowisko archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Na obszarze objętym planem nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, brak jest dóbr kultury współczesnej;

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;

8) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

10) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy. Projekt planu na każdym etapie procedury publikowany był w Biuletynie Informacji Publicznej;

14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

15)potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – plan zakazuje lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – sporządzony plan nie narusza potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono 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.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obszar opracowania planu miejscowego położony jest w jednostkach funkcjonalno-przestrzennych oznaczonych jako tereny usługowe oraz tereny mieszkaniowe. Ustalenia niniejszego planu są zgodne z zapisami obowiązującego studium.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszary planu przylegają do istniejącego układu drogowego, plan wyznacza fragmenty istniejących dróg;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – procedowany plan miejscowy nie przewiduje lokalizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg publicznych umożliwiają lokalizację chodników i dróg dla rowerów;

4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy, bądź z możliwością ich rozbudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Nowosolna”, przyjętej uchwałą Nr LXXVII/517/23 Rady Gminy Nowosolna z dnia 29 listopada 2023 r.

w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może wpłynąć na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Nowosolna. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmujący część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny przewiduje poszerzenia istniejących dróg kategorii gminnej, w związku z czym w wyniku jego uchwalenia gmina poniesie wydatki związane z przebudową układu drogowego. W związku z uchwaleniem planu miejscowego gmina może uzyskać dochody wynikające z „renty planistycznej", wzrostu podatku od nieruchomości oraz podatku od czynności cywilnoprawnych. Ustala się, że opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem niniejszego planu wynosi 30% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNW-U (działka nr 31/1 w obrębie Wiączyń Dolny), natomiast dla pozostałych terenów nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości, ponieważ nieruchomości położone w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego stanowią własność Gminy Nowosolna, z wyjątkiem działki nr 31/1. Plan miejscowy ma na celu korektę ustaleń planu dotyczących terenów usługowych oraz wprowadzenie regulacji gwarantujących kształtowanie ładu przestrzennego, co wpłynie na podniesienie jakości życia w gminie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmujący część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny jest zgodny z zapisami zawartymi w „Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego" przyjętego uchwałą nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. Plan miejscowy znajduje się poza granicami krajobrazów priorytetowych wyznaczonych w „Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego".

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) i ustala m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1) Rada Gminy Nowosolna podjęła Uchwałę XIII/113/2025 Rady Gminy Nowosolna z dnia 26 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmującego część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny;

2) 15 kwietnia 2025 r. ogłoszono przez publikację w prasie, wywieszenie ogłoszenia w siedzibie urzędu, udostępnienie na stronie internetowej Gminy Nowosolna oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Nowosolna, o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 16.05.2025 r. (w terminie nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych);

3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;

4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

6) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;

7) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

8) ogłoszono o konsultacjach społecznych projektu planu miejscowego w dniach od 28.04.2026 r. do 26.05.2026 r. W dniu 14.05.2026 r. przeprowadzono spotkanie otwarte oraz zorganizowano dyżur projektanta;

9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, tj. do dnia 26.05.2026 r. (w wyznaczonym terminie wpłynęły 153 uwagi);

10) wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z przeprowadzonych konsultacji;

11) przedstawiono Radzie Gminy Nowosolna do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.