Uchwała Nr .....
Rady Gminy Nowosolna
z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmującego place sołeckie położone w miejscowościach Boginia, Kopanka, Moskwa, Natolin, Nowe Skoszewy, Plichtów i Teolin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 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 późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XIII/114/2025 Rady Gminy Nowosolna z dnia 26 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmującego place sołeckie położone w miejscowościach Boginia, Kopanka, Moskwa, Natolin, Nowe Skoszewy, Plichtów i Teolin 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 place sołeckie położone w miejscowościach Boginia, Kopanka, Moskwa, Natolin, Nowe Skoszewy, Plichtów i Teolin, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) część graficzna, na którą składają się rysunki planu sporządzone w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 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 8 do uchwały;
3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 9 do uchwały.

§ 2. Granice obszarów objętych planem oznaczono na rysunkach 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 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;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
2) wymagań wynikające 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
5) 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 rysunkach 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. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach 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) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
   a) **U** – teren usług,
   b) **U-ZP** – teren usług lub zieleni urządzonej,
   c) **UT-UG-US** – teren usług turystyki lub usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji,
   d) **KDZ** – teren drogi zbiorczej,
   e) **KDL** – teren drogi lokalnej,
   f) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
   g) **L** – teren lasu,

h) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunkach 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.

§ 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 terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem U – w przypadku realizacji usług z zakresu edukacji – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
   b) dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem U – w przypadku realizacji usług z zakresu zdrowia – jak dla terenów szpitali,
   c) dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami UT-UG-US, U-ZP, ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
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.

§ 8. 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 lit. b oraz § 9, § 11,
   b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,
   c) 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,

d) przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
e) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 20,0 m, z zastrzeżeniem lit. f oraz § 10,
f) ustalenia wysokości nie dotyczą obiektów małej architektury,
g) w terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 1U-ZP oraz 1UT-UG-US, 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 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:
– wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,
– 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.

§ 9. 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 284 m n.p.m.;
2) ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia części obszaru objętego planem w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (obszary w granicach wskazanych na rysunkach planu nr 1, 2, 3, 5, 6, zgodnie z oznaczeniem graficznym) gdzie obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi ustanawiającymi ten obszar;
3) 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;
4) ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Krajobrazu Priorytetowego Kulminacja Wzniesień Łódzkich nr 10-318.82-132 oraz części obszaru objętego planem w granicach krajobrazów w obrębie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (obszary w granicach wskazanych na rysunkach planu nr 1, 2, 3, 5, 6, zgodnie z oznaczeniem graficznym), wyznaczonych w Audycie Krajobrazowym Województwa Łódzkiego, gdzie obowiązują rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi ustanawiającymi ten krajobraz;
5) wskazuje się strefę kontrolowaną gazociągu średniego ciśnienia, oznaczoną na rysunkach 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 6;
6) nie obowiązują ustalenia pkt 5 w przypadku przebudowy gazociągu na nowy, dla którego strefa kontrolowana będzie zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 10. 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.

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

1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące drogi publiczne, w tym drogi klasy zbiorczej, lokalnej, oznaczone na rysunkach planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL;
2) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogi publiczne:
   a) drogi powiatowe zlokalizowane częściowo w granicach obszaru objętego planem (1KDZ, 2KDZ),
   b) drogi gminne zlokalizowane częściowo w granicach obszaru objętego planem (1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL),
   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 rysunkach planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
5) minimalna szerokość dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunkach planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów – 6,0 m.

§ 12. 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,
   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;
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 32 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.

§ 13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu – nie ustala się – nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości dla terenów objętych planem miejscowym.

§ 14. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 1UT-UG-US, 1U-ZP, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 1WS, 1ZP. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na innych terenach.

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na innych terenach.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 16. 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: 0,5,
   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
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 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 2000 m^2,
b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 40,0 m;
6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
a) obsługę terenu 1U – poprzez istniejący układ dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem,
b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 17. 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) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,
c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
e) maksymalna wysokość budynków: do 9,0 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 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 1000 m^2,
b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
a) obsługę terenu 2U – z drogi publicznej przylegającej do terenu oznaczonej symbolem 1KDZ,
b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** 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: 0,6,
b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
e) maksymalna wysokość budynków: do 9,0 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 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 900 m^2,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
   a) obsługę terenu 3U – z drogi publicznej przylegającej do terenu oznaczonej symbolem 1KDL oraz poprzez układ dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planem,
   b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U** ustala się:

1) przeznaczenie – teren usług, z wykluczeniem:
   a) terenu usług handlu wielkopowierzchniowego,
   b) terenu usług zdrowia i pomocy społecznej,
   c) 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: 0,4,
   c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
   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 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 1000 m^2,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 40,0 m;
6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
   a) obsługę terenu 4U – poprzez istniejący układ dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem,
   b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U,** 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: 0,3,
b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,
c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
e) maksymalna wysokość budynków: do 9,0 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 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 2000 m^2,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 40,0 m;
6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
   a) obsługę terenu 5U – z dróg publicznych przylegających do terenu oznaczonych symbolami: 2KDL, 3KDL,
   b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U** 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: 0,5,
   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
   c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
   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 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 1500 m^2,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
   a) obsługę terenu 6U – z drogi publicznej przylegającej do terenu oznaczonej symbolem 6KDL,
   b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

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

1) przeznaczenie – teren usług lub zieleni urządzonej, 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: 0,2,
b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7,
c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
e) maksymalna wysokość budynków: do 9,0 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 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 2000 m^2,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 45,0 m;
6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
   a) obsługę terenu 1U-ZP – z drogi publicznej przylegającej do terenu oznaczonej symbolem 4KDL,
   b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT-UG-US** ustala się:

1) przeznaczenie – teren usług turystyki lub usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji;
2) dopuszczenie lokalizacji: budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7,
   c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
   d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
   e) maksymalna wysokość budynków: do 9,0 m,
   f) ukształtowanie połaci dachowych:
      – budynków usługowych: dowolne,
      – 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 1,7 ha,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 85,0 m;
6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
   a) obsługę terenu 1UT-UG-US – z drogi publicznej przylegającej do terenu oznaczonej symbolem 2KDZ,
   b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **1KDZ, 2KDZ,** ustala się:

1) przeznaczenie – teren drogi zbiorczej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkami planu:
   a) drogi oznaczonej symbolem 1KDZ: 4,1 m – poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
   b) drogi oznaczonej symbolem 2KDZ: 5,0 m – poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL,** ustala się:

1) przeznaczenie – teren drogi lokalnej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkami planu:
   a) drogi oznaczonej symbolem 1KDL: od 3,1 m do 3,4 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania – poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
   b) drogi oznaczonej symbolem 2KDL: 2,0 m – poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
   c) drogi oznaczonej symbolem 3KDL: 2,0 m – poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
   d) drogi oznaczonej symbolem 4KDL: od 2,1 m do 2,3 m – poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
   e) drogi oznaczonej symbolem 5KDL: od 2,4 m do 2,6 m – poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się:

1) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
2) zakaz lokalizacji budynków;
3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9;
5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługę z drogi publicznej przylegającej do terenu oznaczonej symbolem 1KDZ.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L** ustala się:

1) przeznaczenie – teren lasu;
2) zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gruntów leśnych;
3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: utrzymanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej;
2) zakaz lokalizacji budynków;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8;
4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: utrzymanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej, z dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KDL, 3KDL poprzez teren oznaczony symbolem 5U.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowosolna.

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