Projekt

uchwały z dnia 9 września 2026 r. przygotował
Główny Specjalista – Krzysztof Potakowski

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 2026 r. poz. 662, 912), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864, 912) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2, ust. 4 pkt 1 oraz ust. 5 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/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 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 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, dopuszczenie nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem 4U;

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;

7) 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 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,

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 § 9,

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 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.

§ 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: 40%,
   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: 60%,
   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: 30%,

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: 40%,

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: 60%,

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: 40%,

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 5KDL,

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: 70%,

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: 70%,

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: 90%;

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: 80%;

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.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWOSOLNA OBEJMUJĄCY PLACE SOŁECKIE POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCIACH BOGINIA, KOPANKA, MOSKWA, NATOLIN, NOWE SKOSZEWY, PLICHTÓW I TEOLIN

RYSUNEK PLANU NR 1 - BOGINIA

SKALA 1:1 000

0 20 40 80 m

N

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR .....
RADY GMINY NOWOSOLNA
Z DNIA .....

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- U - teren usług

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

*cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich

*cały obszar objęty planem znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Kulminacja Wzniesień Łódzkich (10-318.82-132) oraz w granicach krajobrazów w obrębie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, wyznaczonych w Audycie Krajobrazowym Województwa Łódzkiego

*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

- ujęcie wody podziemnej
- transformator
- linia rozgraniczająca drogi poza obszarem objętym planem
- granica działek ewidencyjnych

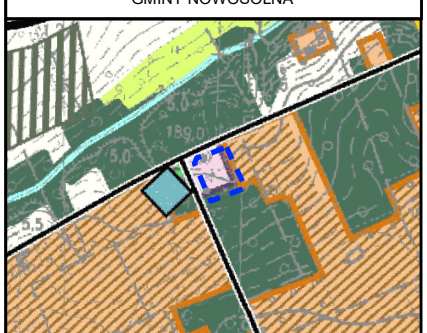
1U

6.0

4.0

Boginia

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWOSOLNA



- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- tereny mieszkaniowe (w tym objęte MPZP)
- tereny przemysłowe (w tym objęte MPZP)
- tereny lasów
- tereny zieleni dolinnej
- tereny rolne
- wody powierzchniowe
- obiekt wpisany do ewidencji zabytków
- drogi lokalne i ważniejsze drogi dojazdowe

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmujący place sołeckie położone w miejscowościach Boginia, Kopanka, Moskwa, Natolin, Nowe Skoszewy, Plichtów i Teolin	
Załącznik Nr 1 - Rysunek Planu Nr 1 - Boginia	
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.6642.1056.2025_1006_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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWOSOLNA OBEJMUJĄCY PLACE SOŁECKIE POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCIACH BOGINIA, KOPANKA, MOSKWA, NATOLIN, NOWE SKOSZEWY, PLICHTÓW I TEOLIN

RYSUNEK PLANU NR 2 - KOPANKA

SKALA 1:1 000 — 0 — 20 — 40 — 80 m

N

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR .....
RADY GMINY NOWOSOLNA
Z DNIA .....

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- U - teren usług
- UT-UG-US - teren usług turystyki lub usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji
- KDZ - teren drogi zbiorczej
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
- L - teren lasu

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

*cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich

*cały obszar objęty planem znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Kulminacja Wzniesień Łódzkich (10-318.82-132) oraz w granicach krajobrazów w obrębie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, wyznaczonych w Audycie Krajobrazowym Województwa Łódzkiego

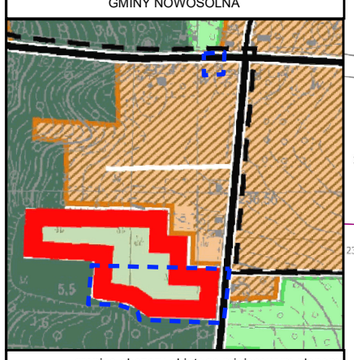
*cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 Zbiornik międzymorenowy Brzeziny - Lipce Reymontowskie

- linia rozgraniczająca drogi poza obszarem objętym planem
- granica obrębu ewidencyjnego
- granica działek ewidencyjnych

1KDZ
1WS
2U
2KDZ
1UT-UG-US
1L

ul. Aksamitna
Brzozowa
ul. Klonowa
ul. Azaliowa
Al. Św. Ojca Pio
Kalonka
Kopanka

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWOSOLNA



- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- tereny mieszkaniowe (w tym objęte MPZP)
- tereny usług wielkoprzestrzennych
- tereny ogrodów działkowych
- tereny lasów
- drogi zbiorcze
- granice sołectw

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmujący place sołeckie położone w miejscowościach Boginia, Kopanka, Moskwa, Natolin, Nowe Skoszewy, Plichtów i Teolin

Załącznik Nr 2 - Rysunek Planu Nr 2 - Kopanka	
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.6642.1056.2025_1006_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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWOSOLNA OBEJMUJĄCY PLACE SOŁECKIE POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCIACH BOGINIA, KOPANKA, MOSKWA, NATOLIN, NOWE SKOSZEWY, PLICHTÓW I TEOLIN

RYSUNEK PLANU NR 3 - MOSKWA

SKALA 1:1 000

0 20 40 80 m

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR .....
RADY GMINY NOWOSOLNA
Z DNIA .....

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- U - teren usług
- KDL - teren drogi lokalnej

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

*cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich

*cały obszar objęty planem znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Kulminacja Wzniesień Łódzkich (10-318.82-132) oraz w granicach krajobrazów w obrębie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, wyznaczonych w Audycie Krajobrazowym Województwa Łódzkiego

*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

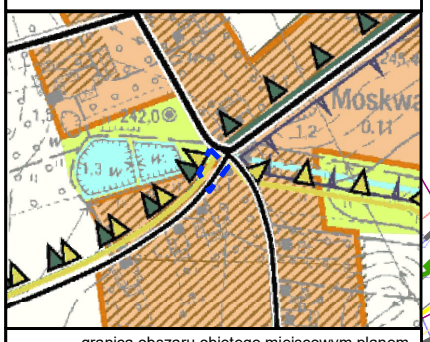
- granica Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich
- granica otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich
- granica strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia
- gazociąg średniego ciśnienia
- linia rozgraniczająca drogi poza obszarem objętym planem
- granica działek ewidencyjnych

3U

1KDL

Moskwa

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWOSOLNA



- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- tereny mieszkaniowe (w tym objęte MPZP)
- tereny zieleni dolinnej
- tereny rolne
- tereny wód powierzchniowych
- granica Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich
- granica otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich
- granica projektowanych i proponowanych zespołów przyrodniczo-krajobrazowych
- drogi lokalne i ważniejsze drogi dojazdowe

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmujący place sołeckie położone w miejscowościach Boginia, Kopanka, Moskwa, Natolin, Nowe Skoszewy, Plichtów i Teolin

Załącznik Nr 3 - Rysunek Planu Nr 3 - Moskwa	
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.6642.1056.2025_1006_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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWOSOLNA OBEJMUJĄCY PLACE SOŁECKIE POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCIACH BOGINIA, KOPANKA, MOSKWA, NATOLIN, NOWE SKOSZEWY, PLICHTÓW I TEOLIN

RYSUNEK PLANU NR 4 - NATOLIN

SKALA 1:1 000

0 20 40 80 m

N

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR .....
RADY GMINY NOWOSOLNA
Z DNIA .....

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- U - teren usług

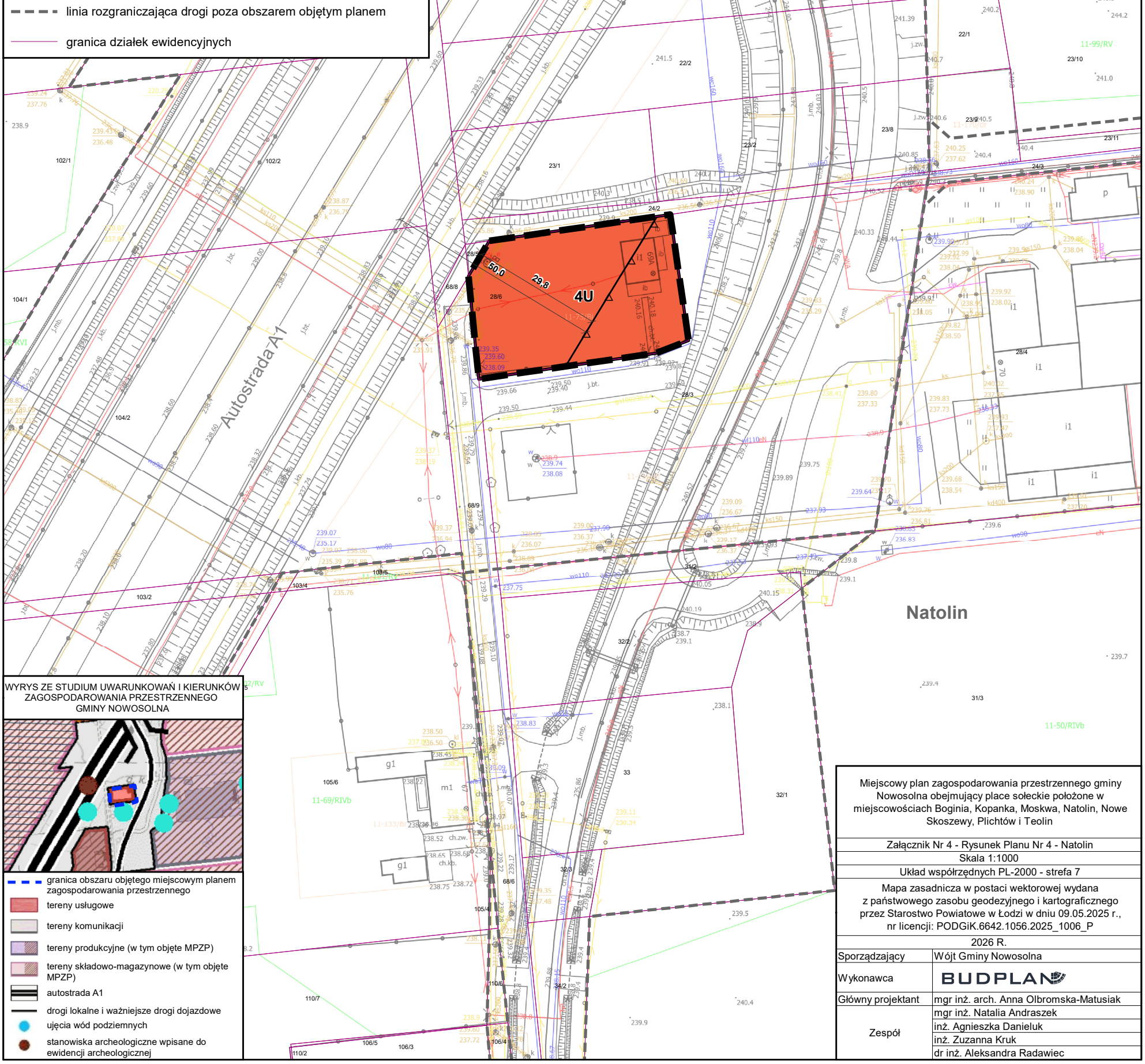
ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

*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 284 m n.p.m.

*cały obszar objęty planem znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Kulminacja Wzniesień Łódzkich (10-318.82-132) wyznaczonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Łódzkiego

*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

- linia rozgraniczająca drogi poza obszarem objętym planem
- granica działek ewidencyjnych



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWOSOLNA

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- tereny usługowe
- tereny komunikacji
- tereny produkcyjne (w tym objęte MPZP)
- tereny składowo-magazynowe (w tym objęte MPZP)
- autostrada A1
- drogi lokalne i ważniejsze drogi dojazdowe
- ujęcia wód podziemnych
- stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji archeologicznej

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmujący place sołeckie położone w miejscowościach Boginia, Kopanka, Moskwa, Natolin, Nowe Skoszewy, Plichtów i Teolin
Załącznik Nr 4 - Rysunek Planu Nr 4 - Natolin
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.6642.1056.2025_1006_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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWOSOLNA OBEJMUJĄCY PLACE SOŁECKIE POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCIACH BOGINIA, KOPANKA, MOSKWA, NATOLIN, NOWE SKOSZEWY, PLICHTÓW I TEOLIN

RYSUNEK PLANU NR 5 - NOWE SKOSZEWY

SKALA 1:1 000

0 20 40 80 m

N

ZAŁĄCZNIK NR 5
DO UCHWAŁY NR .....
RADY GMINY NOWOSOLNA
Z DNIA .....

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- U - teren usług
- KDL - teren drogi lokalnej
- ZP - teren zieleni urządzonej

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

*cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich

*cały obszar objęty planem znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Kulminacja Wzniesień Łódzkich (10-318.82-132) oraz w granicach krajobrazów w obrębie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, wyznaczonych w Audycie Krajobrazowym Województwa Łódzkiego

*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

- linia rozgraniczająca drogi poza obszarem objętym planem
- granica działek ewidencyjnych

1ZP

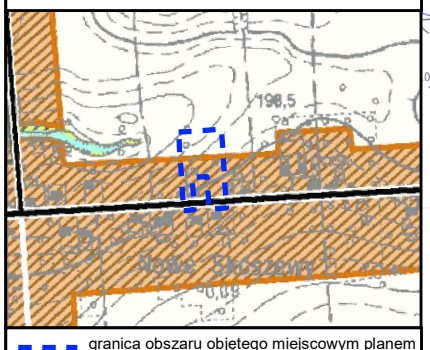
5U

2KDL

3KDL

Nowe Skoszewy

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWOSOLNA



- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- tereny mieszkaniowe (w tym objęte MPZP)
- tereny zieleni dolinnej
- tereny wód powierzchniowych
- tereny rolne
- drogi lokalne i ważniejsze drogi dojazdowe

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmujący place sołeckie położone w miejscowościach Boginia, Kopanka, Moskwa, Natolin, Nowe Skoszewy, Plichtów i Teolin

Załącznik Nr 5 - Rysunek Planu Nr 5 - Nowe Skoszewy	
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.6642.1056.2025_1006_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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWOSOLNA OBEJMUJĄCY PLACE SOŁECKIE POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCIACH BOGINIA, KOPANKA, MOSKWA, NATOLIN, NOWE SKOSZEWY, PLICHTÓW I TEOLIN

RYSUNEK PLANU NR 6 - PLICHTÓW

SKALA 1:1 000

0 20 40 80 m

N

ZAŁĄCZNIK NR 6
DO UCHWAŁY NR .....
RADY GMINY NOWOSOLNA
Z DNIA .....

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- U-ZP - teren usług lub zieleni urządzonej
- KDL - teren drogi lokalnej

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

*cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich

*cały obszar objęty planem znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Kulminacja Wzniesień Łódzkich (10-318.82-132) oraz w granicach krajobrazów w obrębie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, wyznaczonych w Audycie Krajobrazowym Województwa Łódzkiego

*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

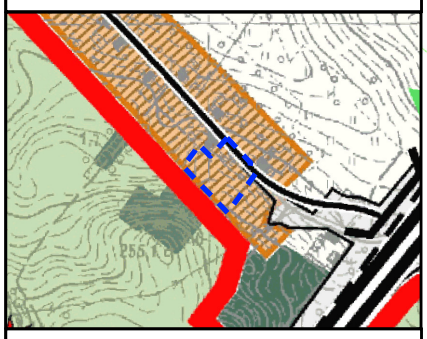
- granica strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia
- gazociąg średniego ciśnienia
- linia rozgraniczająca drogi poza obszarem objętym planem
- granica działek ewidencyjnych

4KDL

1U-ZP

Byszewy

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWOSOLNA



- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- tereny mieszkaniowe (w tym objęte MPZP)
- tereny usług wielkoprzestrzennych
- tereny lasów
- tereny rolne
- autostrada A1
- drogi lokalne i ważniejsze drogi dojazdowe

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmujący place sołeckie położone w miejscowościach Boginia, Kopanka, Moskwa, Natolin, Nowe Skoszewy, Plichtów i Teolin	
Załącznik Nr 6 - Rysunek Planu Nr 6 - Plichtów	
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.6642.1056.2025_1006_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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWOSOLNA OBEJMUJĄCY PLACE SOŁECKIE POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCIACH BOGINIA, KOPANKA, MOSKWA, NATOLIN, NOWE SKOSZEWY, PLICHTÓW I TEOLIN

RYSUNEK PLANU NR 7 - TEOLIN

SKALA 1:1 000

0 20 40 80 m

N

ZAŁĄCZNIK NR 7
DO UCHWAŁY NR .....
RADY GMINY NOWOSOLNA
Z DNIA .....

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- U - teren usług
- KDL - teren drogi lokalnej

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

*cały obszar objęty planem znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Kulminacja Wzniesień Łódzkich (10-318.82-132) wyznaczonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Łódzkiego

*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

- granica strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia
- gazociąg średniego ciśnienia
- linia rozgraniczająca drogi poza obszarem objętym planem
- granica działek ewidencyjnych

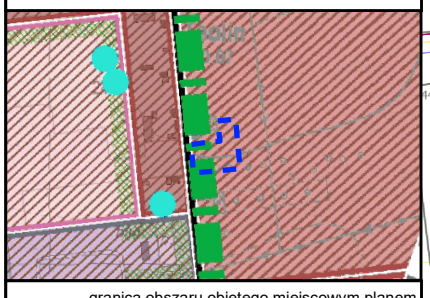
Lipiny

6U

5KDL

2.4 8.7 5.0 2.6 8.8

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWOSOLNA



- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- tereny mieszkaniowo-usługowe (w tym objęte MPZP)
- tereny produkcyjne (w tym objęte MPZP)
- tereny składowo-magazynowe (w tym objęte MPZP)
- obszar objęty zmianą studium
- strefa zieleni izolacyjnej
- ujęcia wód podziemnych
- drogi lokalne i ważniejsze drogi dojazdowe

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmujący place sołeckie położone w miejscowościach Boginia, Kopanka, Moskwa, Natolin, Nowe Skoszewy, Plichtów i Teolin

Załącznik Nr 7 - Rysunek Planu Nr 7 - Teolin	
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.6642.1056.2025_1006_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 8 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Nowosolna

z dnia.....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 place sołeckie położone w miejscowościach Boginia, Kopanka, Moskwa, Natolin, Nowe Skoszewy, Plichtów i Teolin nie przewiduje się realizacji nowych docelowo gminnych dróg publicznych. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej były już uwzględnione w dotychczas obowiązujących planach miejscowych. 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 9 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Nowosolna

z dnia.....2026 r.

Zalacznik9.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/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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmujący place sołeckie położone w miejscowościach Boginia, Kopanka, Moskwa, Natolin, Nowe Skoszewy, Plichtów i Teolin 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.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 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.) studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do dnia 31 sierpnia 2026 r. Natomiast zgodnie z art. 67 ust. 4 pkt 1 tej ustawy, od dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany jest możliwe, jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny gminy, chyba że przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie ogłoszono o terminie wyłożenia do publicznego wglądu albo ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany. W dniu 7 lipca 2026 r., tj. przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym, na podstawie art. 67 ust. 4 pkt 1 ustawy nowelizującej, uchwalenie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest możliwe.

Plan dotyczy obszarów obejmujących place sołeckie położone w miejscowościach: Boginia (dz. nr 171 w obrębie Boginia), Kopanka (dz. nr 75/2 w obrębie Kopanka), Moskwa (dz. nr 79/1, 79/2, 79/3 w obrębie Moskwa), Natolin (dz. nr 28/6 w obrębie Natolin), Nowe Skoszewy (dz. nr 20 w obrębie Nowe Skoszewy), Plichtów (dz. nr 216/2 w obrębie Byszewy) i Teolin (dz. nr 322 w obrębie Lipiny) oraz boisko sportowe w miejscowości Kopanka (dz. nr 87/2 w obrębie Kopanka), o łącznej powierzchni wynoszącej około 3,7 ha. Obszary te częściowo znajdują się w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Obecnie w większości zagospodarowane są jako tereny usług publicznych, tereny sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej. Pozostałą ich część stanowią tereny przeznaczone pod poszerzenia dróg publicznych (gminnych, powiatowych). Granice obszarów objętych planem oznaczono symbolem graficznym na rysunkach planu, sporządzonych w skali 1:1000, stanowiących załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, oraz 7 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

W zasięgu procedowanego planu miejscowego obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, przyjęte:

-uchwałą Nr XXXIII/225/05 Rady Gminy Nowosolna z dnia 13 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna,

-uchwałą Nr XLVI/314/06 Rady Gminy Nowosolna z dnia 5 lipca 2006 r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowosolna, dotyczącej obszaru wsi Teolin i Lipiny.

W granicach procedowanego planu, obowiązujące plany wyznaczają: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny o funkcji mieszkaniowej i usługowej (MU), tereny zabudowy usługowej (U), tereny usług sportowych i rekreacyjnych (US), teren technicznej obsługi gminy (TO), tereny użytków rolnych (R), tereny wód powierzchniowych (WS), tereny lasów (ZL) oraz układ komunikacyjny: autostradę (KDA), drogi zbiorcze (KDZ), a także drogi lokalne (KDL).

Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono z uwagi na konieczność korekty ustaleń planu dotyczących terenów usługowych i ich dostosowania do aktualnych potrzeb społeczno-gospodarczych, związanych z lokalizacją obiektów usług publicznych (m.in. świetlic i altan) oraz wprowadzenia regulacji

gwarantujących kształtowanie ładu przestrzennego. Ponadto w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalono 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 place sołeckie położone w miejscowościach Boginia, Kopanka, Moskwa, Natolin, Nowe Skoszewy, Plichtów i Teolin ustala tereny budowlane: U – teren usług, U-ZP – teren usług lub zieleni urządzonej, UT-UG-US – teren usług turystyki lub usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji; układ komunikacyjny stanowiący poszerzenia istniejących dróg publicznych: KDZ – teren drogi zbiorczej, KDL – teren drogi lokalnej oraz tereny: WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych, L – teren lasu i ZP – teren zieleni urządzonej,

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 terenie oznaczonym symbolem 3U 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.6721.2.2025.KP zwrócił się do Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. z prośbą o udzielenie 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. Gazociągi zlokalizowane w granicach planu miejscowego zaliczają się do gazociągów średniego ciśnienia, posiadają średnicę 63 mm (gazociąg w obszarze w granicy wskazanej na rysunku planu nr 3, zgodnie z oznaczeniem graficznym) i 90 mm (gazociągi w obszarach w granicach wskazanych na rysunkach planu nr 6 i 7, zgodnie z oznaczeniem graficznym) oraz zostały wybudowane w 1996 r. 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 z późn. zm.), 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 nie ustala zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak ich występowania w obszarze objętym planem;

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 obszary opracowania planu miejscowego położone są w jednostkach funkcjonalno-przestrzennych oznaczonych jako tereny mieszkaniowe, tereny mieszkaniowo-usługowe oraz tereny usług wielkoprzestrzennych. 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 wyznacza 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 place sołeckie położone w miejscowościach Boginia, Kopanka, Moskwa, Natolin, Nowe Skoszewy, Plichtów i Teolin przewiduje poszerzenia istniejących dróg kategorii gminnej, w związku z czym w wyniku jego uchwalenia gmina poniesie wydatki związane z przebudową układu drogowego. Plan miejscowy ma na celu korektę ustaleń planu dotyczących terenów usługowych i ich dostosowania do aktualnych potrzeb społeczno-gospodarczych, związanych z lokalizacją obiektów usług publicznych (m.in. świetlic i altan) oraz wprowadzenia regulacji gwarantujących kształtowanie ładu przestrzennego, co wpłynie na podniesienie jakości życia w gminie.

Plan miejscowy jest zgodny z zapisami zawartymi w „Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego" przyjętym uchwałą nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów zawarte w audycie krajobrazowym w zakresie dotyczącym ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także przeznaczenia terenów wyznaczone w obowiązującym studium. Audyt krajobrazowy dla przedmiotowego terenu ustala fragment Krajobrazu Priorytetowego Kulminacja Wzniesień Łódzkich nr 10-318.82-132.

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 z późn. zm.), 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 z późn. zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1)Rada Gminy Nowosolna podjęła uchwałę 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;

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 07.07.2026 r. do 04.08.2026 r. W dniu 23.07.2026 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 04.08.2026 r. (w wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga);

10)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 z późn. zm.) 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.

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