

UCHWAŁA NR
RADY GMINY NOWE OSTROWY
z dnia roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów
Wołodrza, Grodno, Nowe Ostrowy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXIX/317/22 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Wołodrza, Grodno, Nowe Ostrowy stwierdzając że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Ostrowy, przyjętego uchwałą Nr XL/292/14 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 27 lutego 2014 r., zmienionego uchwałą nr XLII/346/22 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 31 sierpnia 2022 roku, Rada Gminy Nowe Ostrowy, uchwała co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Wołodrza, Grodno, Nowe Ostrowy, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składają się rysunki planu w skali 1: 2000 będący integralną częścią uchwały - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych – załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 2.1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr XXXIX/317/22 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Wołodrza, Grodno, Nowe Ostrowy.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu.

2. Z uwagi na brak występowania problematyki plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 5) granica terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW;
- 6) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 7) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV;
- 8) działki lub ich fragmenty, które bez udziału działki sąsiedniej w zakresie dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej;
- 9) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 10) symbole przeznaczenia terenu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) Krośniewicka Kolej Dojazdowa wpisana do rejestru zabytków;
- 2) stanowisko archeologiczne wraz z numerem AZP;
- 3) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) granica strefy bezpieczeństwa od rurociągu naftowego;
- 5) strefa szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową;

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem oznaczony symbolem literowym PEF-RZ;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem literowym MN-RZM
- 3) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem literowym RZM;

- 4) teren zabudowy związanej z rolnictwem oznaczony symbolem literowym RZ;
- 5) teren łąk i pastwisk oznaczony symbolem literowym RNL;
- 6) teren lasu oznaczony symbolem literowym L;
- 7) teren obsługi produktów naftowych oznaczony symbolem literowym IN;
- 8) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem literowym KDL;
- 9) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem literowym KDD;
- 10) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem literowym KR;
- 11) teren komunikacji kolejowej oznaczony symbolem literowym KKK.

§ 6.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, za wyjątkiem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, ramp, murków oporowych dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynku mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, jako wysokość mierzona od najniższej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższego punktu tego obiektu;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy po zewnętrznym obrysie ścian budynku w stanie wykończonym;
- 6) badaniach archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

2. Pozostałe pojęcia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

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

3. Na rysunku planu wskazano działki lub ich fragmenty, które bez udziału działki sąsiedniej w

zakresie dostępu do drogi publicznej nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8.1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko związanych z chowem lub hodowlą zwierząt;
- 3) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

2. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN-RZM jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych dla których ustala się obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

4. Zmiany stosunków gruntowo-wodnych nie mogą negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych powinien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

5. Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 226 Krośniewice - Kutno.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9.1. W granicach obszaru objętego planem występuje zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków - fragment przestrzennego układu komunikacyjnego Krośniewickiej Kolei Dojazdowej – nr rejestrowy 661 z dnia 28 grudnia 1998 r.

2. Wszelkie roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Oznacza się na rysunku planu stanowiska archeologiczne będące zabytkiem archeologicznym.

4. Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w której, poza granicami zabytku archeologicznego, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

§ 10. W granicach obszaru planu wstępują obszary szczególnego zagrożenia powodzią dla których zastosowanie mają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działek dla terenu 1IN – 700 m².
- 2) szerokość frontów działek dla terenu 1IN nie mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi dla terenu 1IN w przedziale od 80⁰ do 100⁰;
- 4) na terenach oznaczonych symbolem literowym PEF-RZ dopuszcza się przeprowadzenie scalania i podziału nieruchomości, w ramach którego będą wydzielane działki pod elektrownie słoneczne, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m²,
 - b) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 40 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem literowym MN-RZM dopuszcza się przeprowadzenie scalania i podziału nieruchomości, w ramach którego będą wydzielane działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 700 m²,
 - b) szerokość frontów działek nie mniejsza niż 10 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12.1. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia hałd, nasypów nasadzeń i utrzymywania drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynoszącej 7,5 m od osi linii.

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

4. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV wynoszącej 25 m w obie strony od osi linii.

5. Lokalizacja obiektów budowlanych w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV powinna uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych.

6. Pod napowietrzną linią elektroenergetyczną najwyższych napięć 220 kV oraz w odległości 6 metrów od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego ustala się zakaz nasadzeń i utrzymywania drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m oraz tworzenia hałd i nasypów.

7. W przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV ograniczenia dotyczące strefy ochronnej nie obowiązują.

8. Oznacza się na rysunku planu strefę szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową o szerokości 20 metrów, w której obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz przy wykonywaniu robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

9. Na rysunku planu wskazuje się strefę bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN400 o szerokości 12 metrów, której środkiem jest oś rurociągu naftowego.

10. W strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz przy wykonywaniu robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1PEF-RZ, 2PEF-RZ, 3PEF-RZ, 4PEF-RZ, 5PEF-RZ, 6PEF-RZ, 7PEF-RZ, 8PEF-RZ, 9PEF-RZ, 10PEF-RZ, 11PEF-RZ, 12PEF-RZ, 13PEF-RZ, 14PEF-RZ, 15PEF-RZ, 16PEF-RZ, 17PEF-RZ, 18PEF-RZ, 19PEF-RZ, 20PEF-RZ** ustala się przeznaczenie jako tereny elektrowni słonecznej lub zabudowy związanej z rolnictwem.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z wytwarzaniem energii z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, magazynów energii, stacji transformatorowych, budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, budowli rolniczych, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna z zastrzeżeniem pkt 3 – 10%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy związanej z rolnictwem – 40%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy z zastrzeżeniem pkt 5 – 5%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy dla zabudowy związanej z rolnictwem – 30%;
- 6) intensywność zabudowy od 0,00001 do 0,05 z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) intensywność zabudowy dla zabudowy związanej z rolnictwem od 0,01 do 0,3;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 9) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45⁰;
- 10) dopuszcza się stosowanie dachu łukowego lub kolebkowego dla obiektów budowlanych niebędących budynkami.

5. Ustala się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach których dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW oraz o mocy nieprzekraczającej 500 kW.

6. Granice, o których mowa w ust. 5, są jednocześnie granicami stref ochronnych związanych z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, w których ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

§ 14.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-RZM** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zabudowy zagrodowej, budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, szklarni, silosów, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna z zastrzeżeniem pkt 2 – 30%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 60%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 12 m;
- 7) maksymalna wysokość nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m;
- 8) dachy:
 - a) nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 20° do 45° ,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 45° ;
- 9) pokrycie głównych połaci dachowych budynków w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 10) dopuszcza się stosowanie dachu łukowego lub kolebkowego dla obiektów budowlanych niebędących budynkami.

§ 15.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RZM** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy zagrodowej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy zagrodowej z wyłączeniem nowych budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa;
- 2) budowli rolniczych, związanych z rolnictwem budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, szklarni, urządzeń budowlanych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 10 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli rolniczych – 12 m;
 - a) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° ;
- 7) pokrycie głównych połaci dachowych budynków w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachu łukowego lub kolebkowego dla obiektów budowlanych niebędących budynkami.

§ 16.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2RZM** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy zagrodowej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, budowli rolniczych, związanych z rolnictwem budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, szklarni, urządzeń budowlanych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 12 m;
- 6) maksymalna wysokość nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 m;
- 7) dachy:
 - b) nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 20° do 45°,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych do 45°;
- 8) pokrycie głównych połaci dachowych budynków w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 7RZ, 8RZ** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy związanej z rolnictwem.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji wyłącznie budynków gospodarczych, wiat lub szklarni związanych z rolnictwem, budowli rolniczych, urządzeń budowlanych oraz niewymagających wyłączenia z produkcji rolniczej dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,3;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 15 m;
- 5) maksymalna wysokość budynków – 10 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
- 7) pokrycie głównych połaci dachowych budynków w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachu łukowego lub kolebkowego dla obiektów budowlanych niebędących budynkami.

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **5RZ, 6RZ, 9RZ, 10RZ, 11RZ, 12RZ, 13RZ, 14RZ, 15RZ, 16RZ, 17RZ, 18RZ, 19RZ** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy związanej z rolnictwem.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji wyłącznie budynków gospodarczych, wiat lub szklarni związanych z rolnictwem, budowli rolniczych, urządzeń budowlanych oraz niewymagających wyłączenia z produkcji rolniczej dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%;

- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,3;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 15 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków – 10 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^o,
- 8) pokrycie głównych połaci dachowych budynków w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 9) dopuszcza się stosowanie dachu łukowego lub kolebkowego dla obiektów budowlanych niebędących budynkami.

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1RNL, 2RNL** ustala się przeznaczenie jako tereny łąk i pastwisk.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji wyłącznie niewymagających wyłączenia z produkcji rolniczej dróg wewnętrznych, podziemnych lub nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 20.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1L** ustala się przeznaczenie jako teren lasów.

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

§ 21.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1IN** ustala się przeznaczenie jako teren obsługi produktów naftowych.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z przesyłaniem produktów naftowych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, wiat, placów, dróg wewnętrznych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%;
- 3) intensywność zabudowy od 0,001 do 0,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 5) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^o w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

§ 22.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg lokalnych.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych.

§ 23.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie jako teren drogijazdowej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych.

§ 24.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR** ustala się przeznaczenie jako tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych.

§ 25.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KKK** ustala się przeznaczenie jako teren komunikacji kolejowej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji nowych oraz przebudowę lub rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń kolejowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 9

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 26.1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem w postaci terenów oznaczonych symbolami literowymi KDL, KDD i KR oraz poprzez istniejące drogi graniczące z obszarem planu.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny oznaczone symbolami literowymi KDL, KDD oraz poprzez drogi gminne i powiatowe bezpośrednio graniczące z obszarem planu.

3. Ustala się tereny dróg lokalnych:

- 1) teren 1KDL o szerokości zmiennej od 11,7 m do 12,0 m w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDL o szerokości zmiennej od 0,0 m do 12,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KDL o szerokości 3,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, będący poszerzeniem istniejącej drogi publicznej;
- 4) teren 4KDL o szerokości 3,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, będący poszerzeniem istniejącej drogi publicznej.

4. Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD o szerokości zmiennej od 6,1 m do 9,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej:

- 1) teren 1KR o szerokości zmiennej od 3,0 m do 4,9 m w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KR o szerokości zmiennej od 3,0 m do 7,8 w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KR o szerokości 3,0 m w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren 4KR o szerokości zmiennej od 3,7 m do 4,0 m w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) teren 5KR o szerokości zmiennej od 0,0 m do 11,2 m w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) teren 6KR o szerokości zmiennej od 3,0 m do 3,4 m w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) teren 7KR o szerokości zmiennej od 2,0 m do 4,0 m w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) teren 8KR o szerokości 3,0 m w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) teren 9KR o szerokości 3,0 m w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) teren 10KR o szerokości zmiennej od 3,0 m do 8,9 m w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) teren 11KR o szerokości zmiennej od 3,0 m do 4,0 m w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) teren 12KR o szerokości zmiennej od 3,8 m do 5,0 m w istniejących liniach rozgraniczających

- zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) teren 13KR o szerokości zmiennej od 1,5 m do 3,0 m w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 14) teren 14KR o szerokości 3,0 m w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 15) teren 15KR o szerokości 3,0 m w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 16) teren 16KR o szerokości zmiennej od 2,8 m do 5,0 m w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 17) teren 17KR o szerokości 3,0 m w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 18) teren 18KR o szerokości zmiennej od 5,8 m do 8,0 m w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 19) teren 19KR o szerokości zmiennej od 1,9 m do 7,0 m w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 20) teren 20KR o szerokości 3,0 m w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 21) teren 21KR o szerokości zmiennej od 2,0 m do 4,3 m w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach:

- 1) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
- 2) 1 miejsce na 1 elektrownię słoneczną.

7. Ustala się obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na zasadach i w ilości nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu.

Rozdział 10

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

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

2. Ustala się możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich remontu, rozbudowy, przebudowy, odbudowy oraz wymiany.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
- 3) możliwość lokalizacji i wykorzystywania indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- 2) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 3) zakaz odprowadzania ścieków z terenów sąsiednich na teren zamknięty – obszar kolejowy i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz zagospodarowywania wód opadowych lub roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) możliwość wykorzystywanie wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe;
- 5) zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenów sąsiednich na teren zamknięty – obszar kolejowy i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci gazowej po jej wybudowaniu;
- 2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

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

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej.

11. Jeżeli nie narusza to ustaleń planu oraz przepisów odrębnych ustala się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii jako mikroinstalacje z zastrzeżeniem ust. 10.

12. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru wyłącznie jako inwestycje celu publicznego o mocy nie większej niż 2 kW.

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

Rozdział 11

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

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

Rozdział 12

Ustalenia końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowe Ostrowy.

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

Przewodniczący Rady Gminy Nowe Ostrowy