

**UCHWAŁA NR LVIII/495/23
RADY GMINY NOWE OSTROWY**

z dnia 24 listopada 2023 r.

**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, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029), w związku 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) oraz 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 składa się rysunek planu w skali 1: 2000 - 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 obszarów, których 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 zainstalowanej większej niż 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 są elementami informacyjnymi niebędącymi ustaleniami planu.

§ 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, zanieczyszczania 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 jednorodzinną, 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.

Szczegółne 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 zainstalowanej większej niż 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 45°;
- 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 zainstalowanej większej niż 500 kW oraz o mocy zainstalowanej nie większej niż 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 zainstalowanej większej niż 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 7 – 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;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 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.

§ 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:
 - 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°;
- 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 5 – 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 szklarń 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°;
- 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 przesyłem 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° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL** 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 drogi dojazdowej.

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 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. Poza odnawialnymi źródłami energii wykorzystującymi energię promieniowania słonecznego dopuszczonymi w ustaleniach szczegółowych ustala się możliwość lokalizacji innych urządzeń i instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, jednak wyłącznie jako mikroinstalacje z zastrzeżeniem ust. 12.

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

Jacek Olesiński

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LVIII/495/23
Rady Gminy Nowe Ostrowy
z dnia 24 listopada 2023 r.





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBÓW WOŁODRZA, GRODNO, NOWE OSTROWY

OZNACZENIA BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- GRANICA TERENÓW POD BUDOWĘ URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 kW
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD NAPONIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD NAPONIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZYCH NAPIĘC 220 kV
- DZIAŁKI LUB ICH FRAGMENTY, KTÓRE BEZ UDZIAŁU DZIAŁKI SASIEDNIEJ W ZAKRĘBIE DOSTĘPU DO DRÓGI PUBLICZNEJ NIE MOGĄ STANOWIĆ SAMODZIELNEJ DZIAŁKI BUDOWLANEJ
- ZWYMAROWANIE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

6

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

- TEREN ELEKTRONNI BŁOŃCZECZEJ LUB ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNOKRODZINNEJ LUB ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
- TEREN ŁĄKI I PASTWISK
- TEREN LASU
- TEREN OBSŁUGI PRODUKTÓW NAFTOWYCH
- TEREN DRÓGI LOKALNEJ
- TEREN DRÓGI DOJAZDOWEJ
- TEREN KOMUNIKACJI DRÓGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

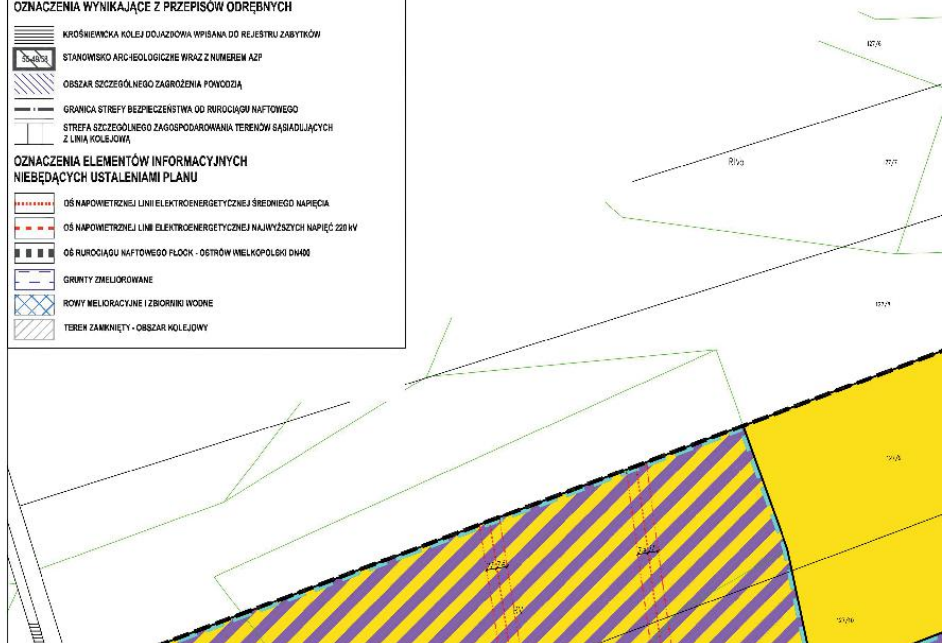
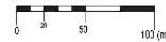
OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

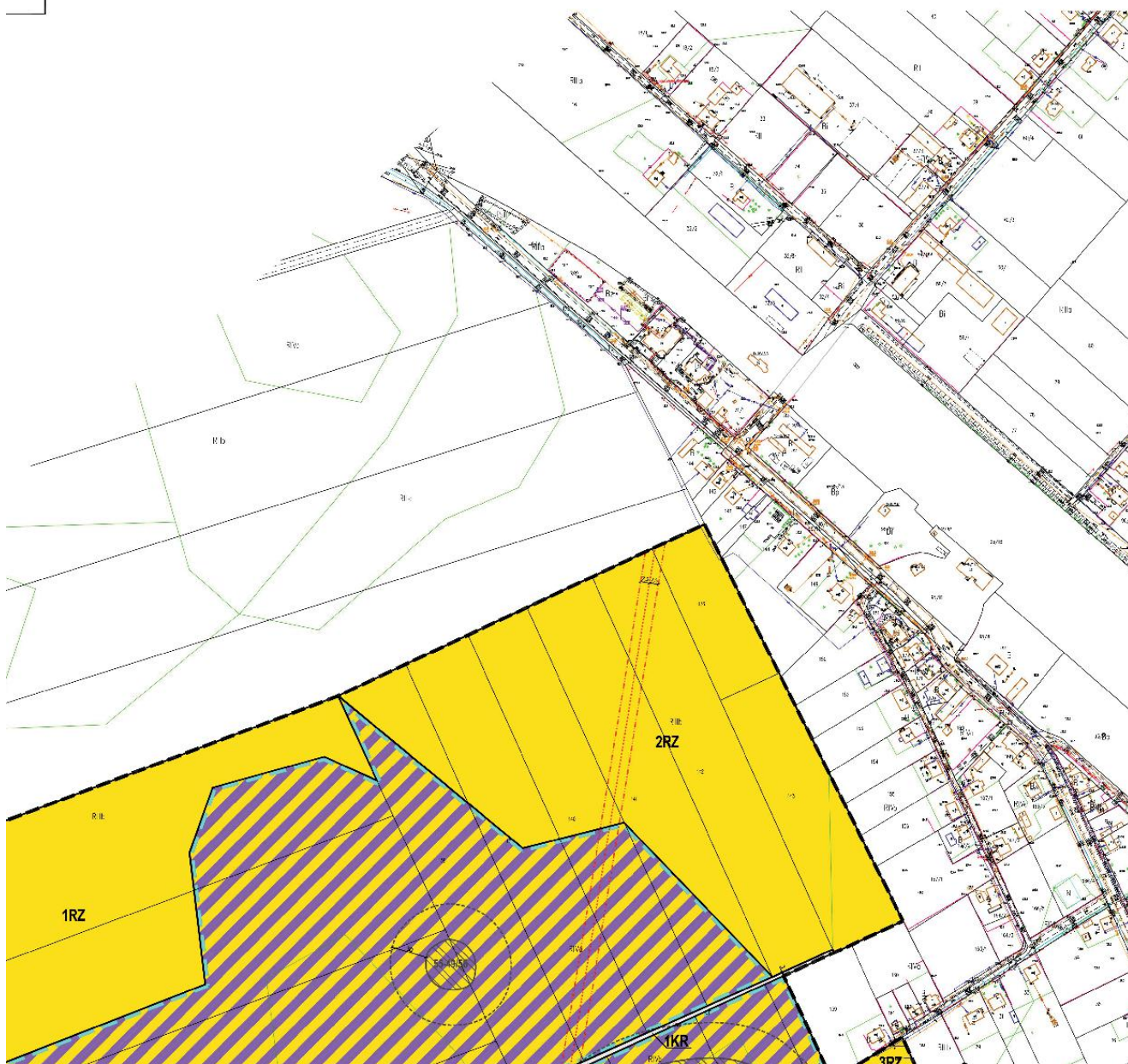
- WROŚNIENICKA KOLEJ DOJAZDOWA WPISANA DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ
- GRANICA STREFY BEZPIECZEŃSTWA OD RUROCIĄGÓW NAFTOWEGO
- STREFA SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW SĄSIADUJĄCYCH Z LINIĄ KOLEJOWĄ

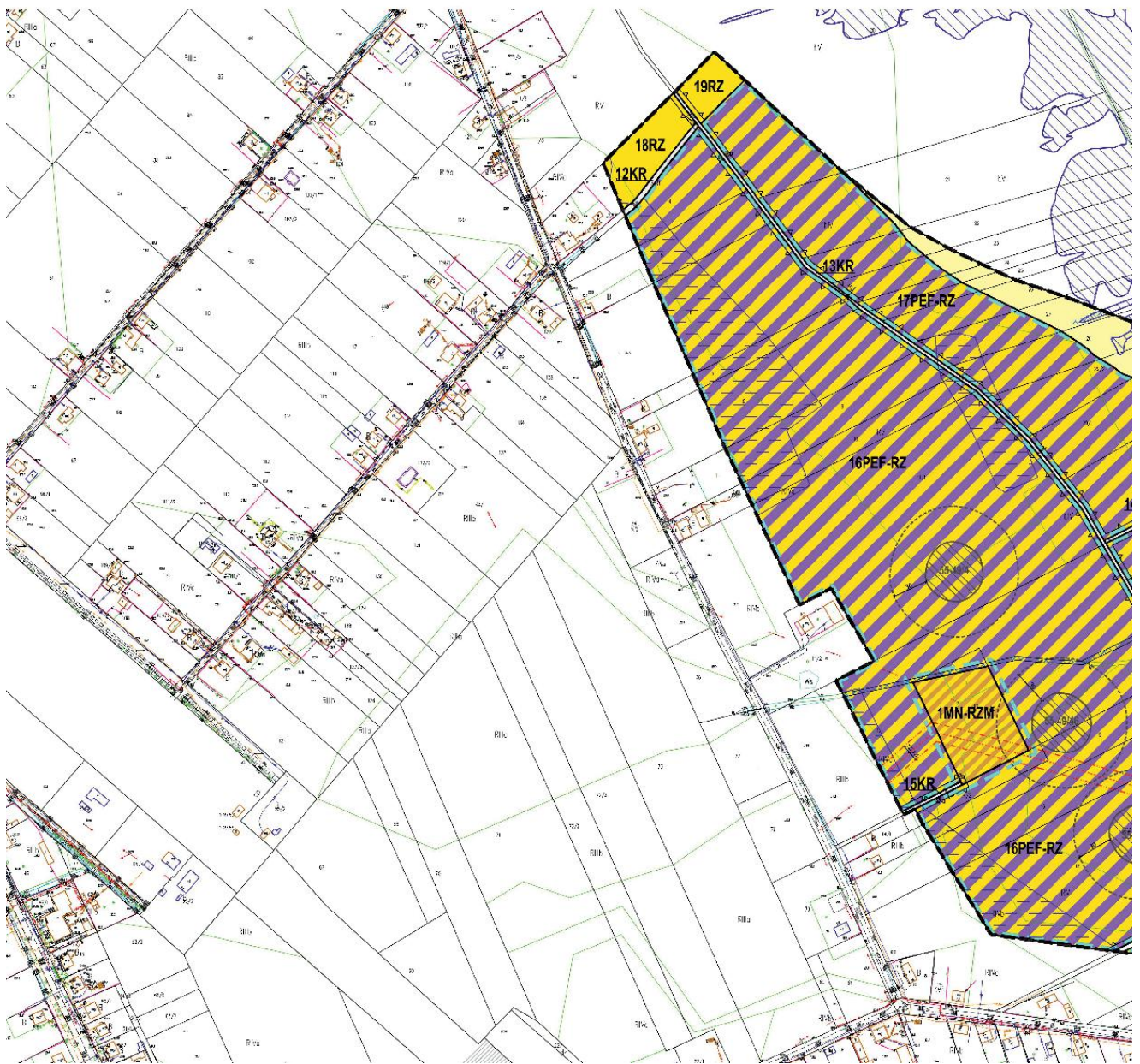
OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIEBĄDĄCYCH USTALENIAMI PLANU

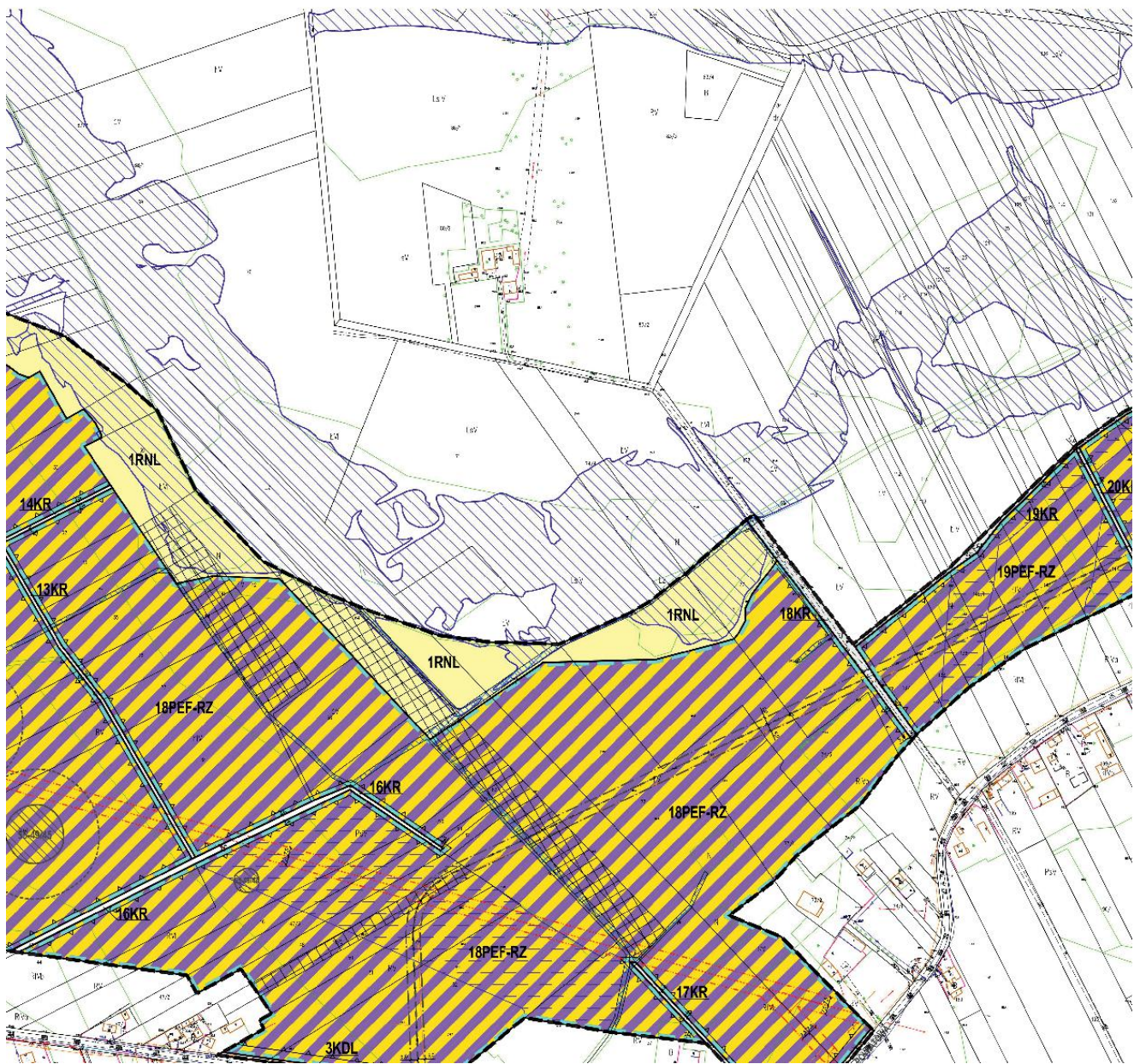
- OŚ NAPONIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- OŚ NAPONIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZYCH NAPIĘC 220 kV
- OŚ RUROCIĄGU NAFTOWEGO FLOCK - OSTROWI WIELKOPOLSKI DN40
- GRUNTY ZMELIOROWANE
- ROWY MELIORACYJNE I ZBIORNIKI WODNE
- TEREN ZAMKNIĘTY - OBSZAR KOLEJOWY

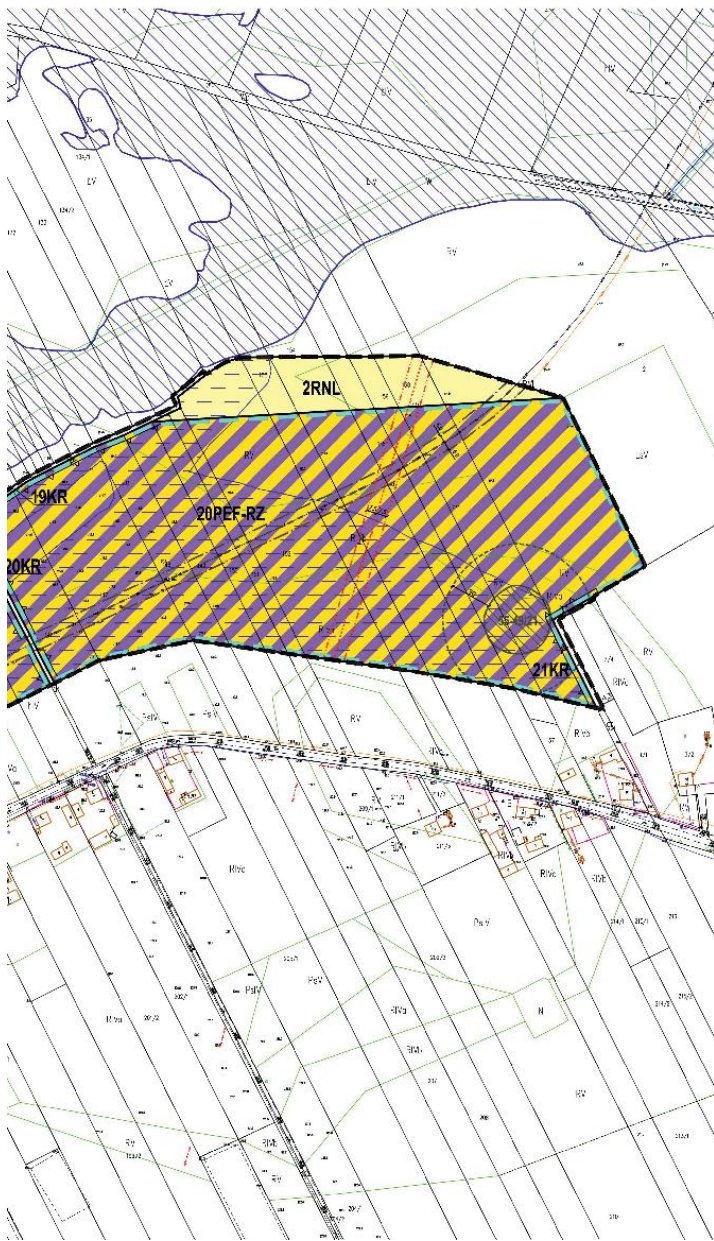
SKALA 1:2 000



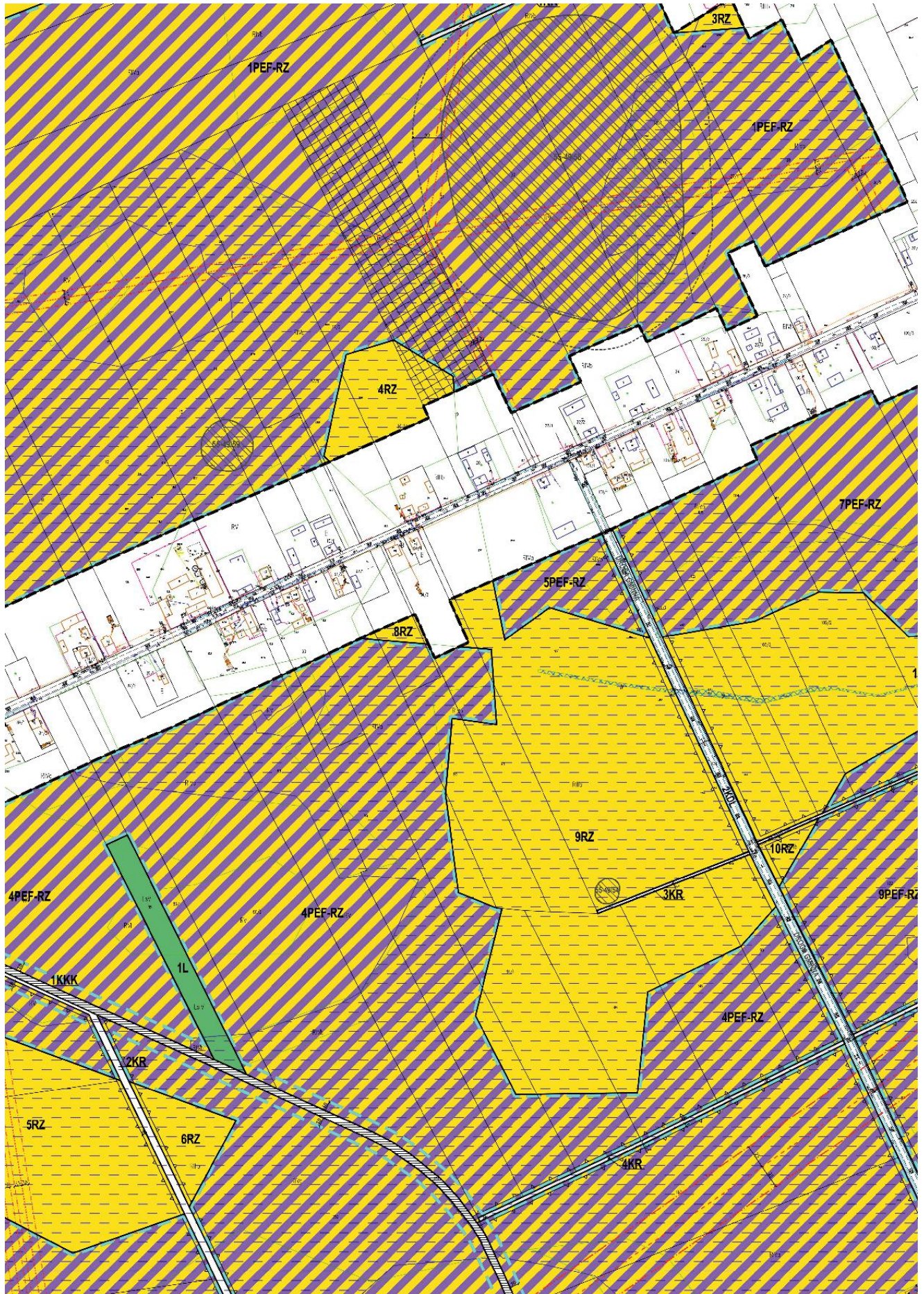


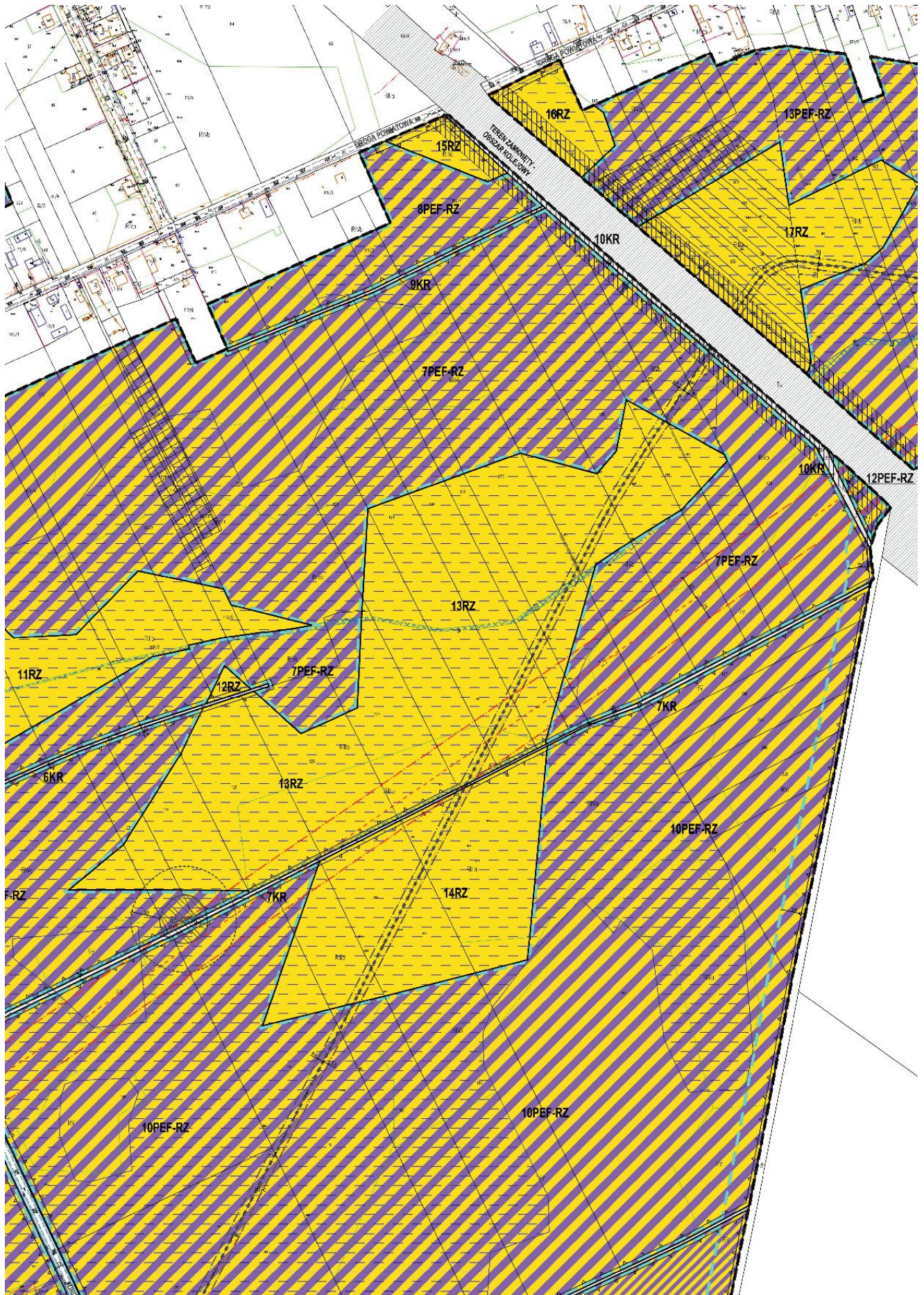


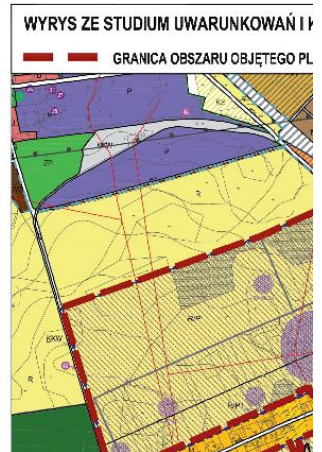


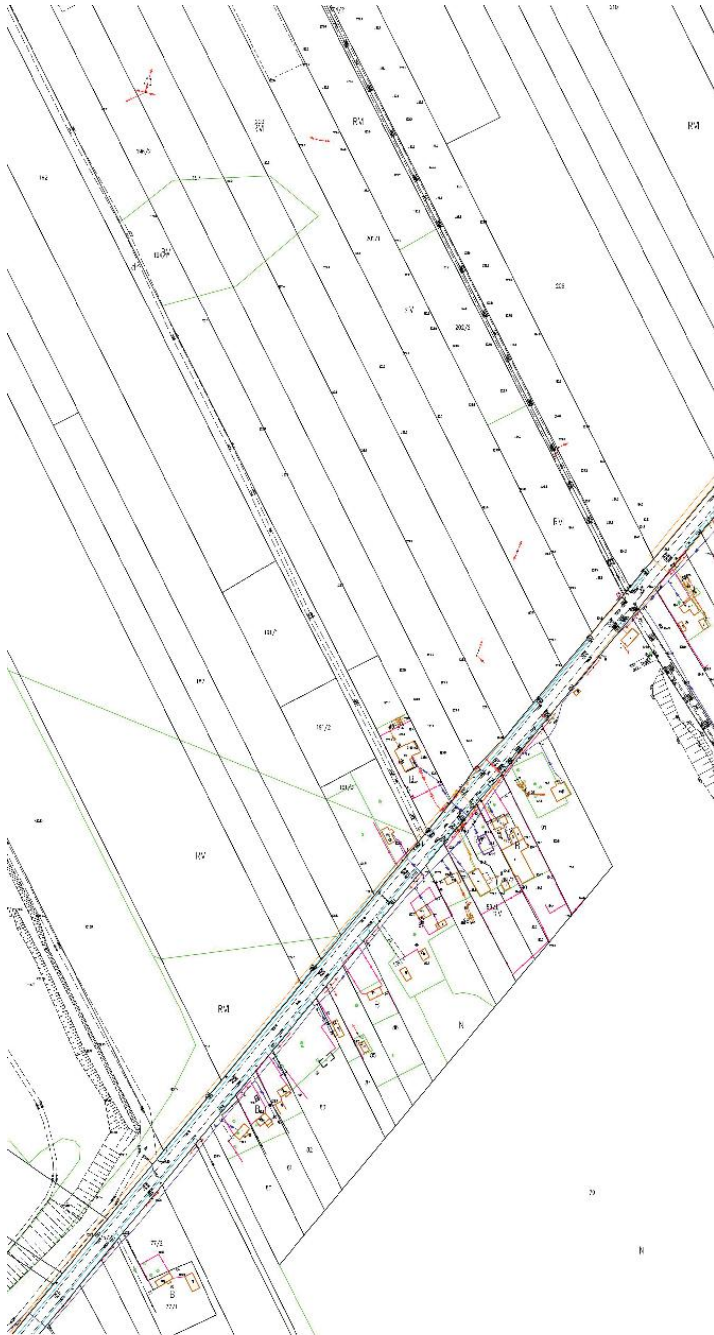






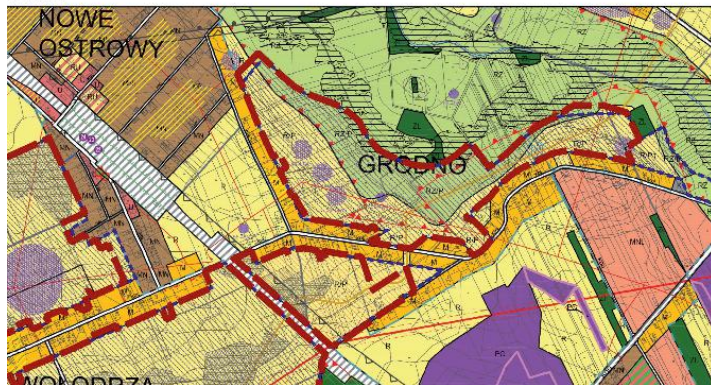






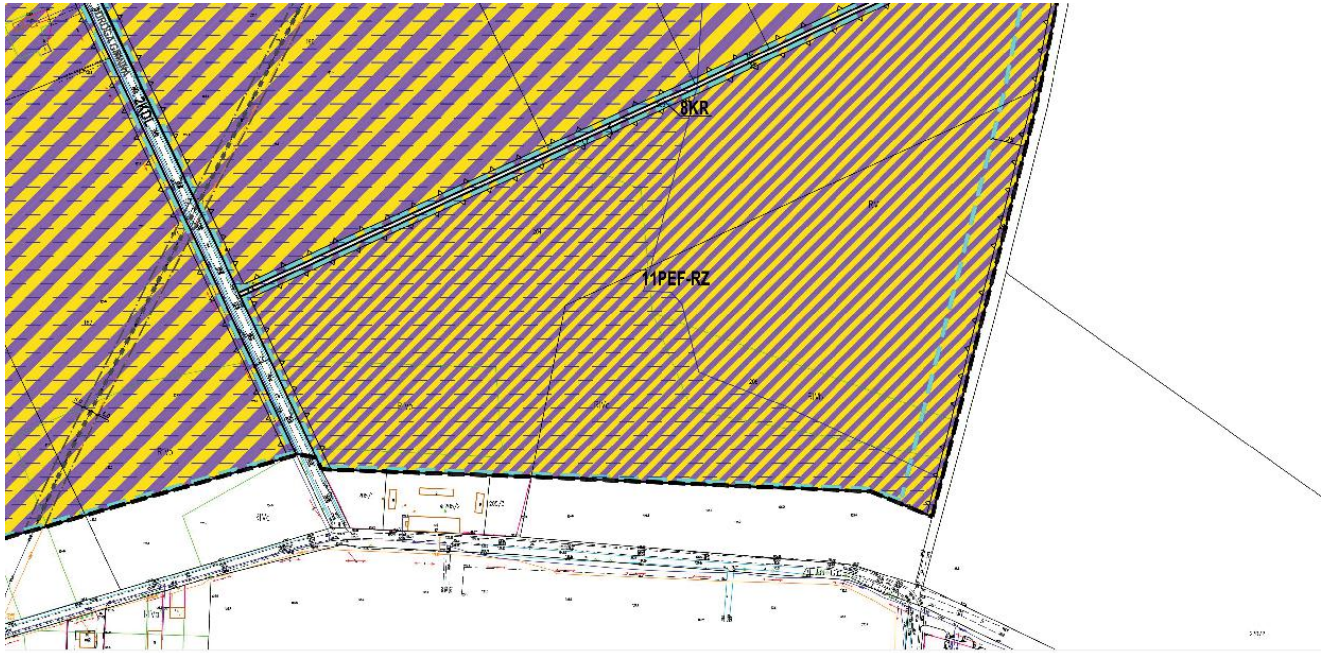
Ń I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWE OSTROWY

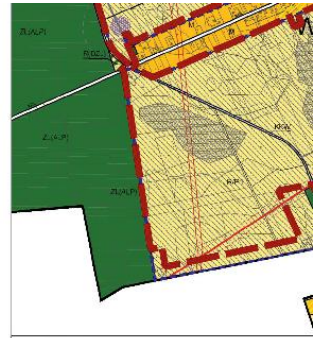
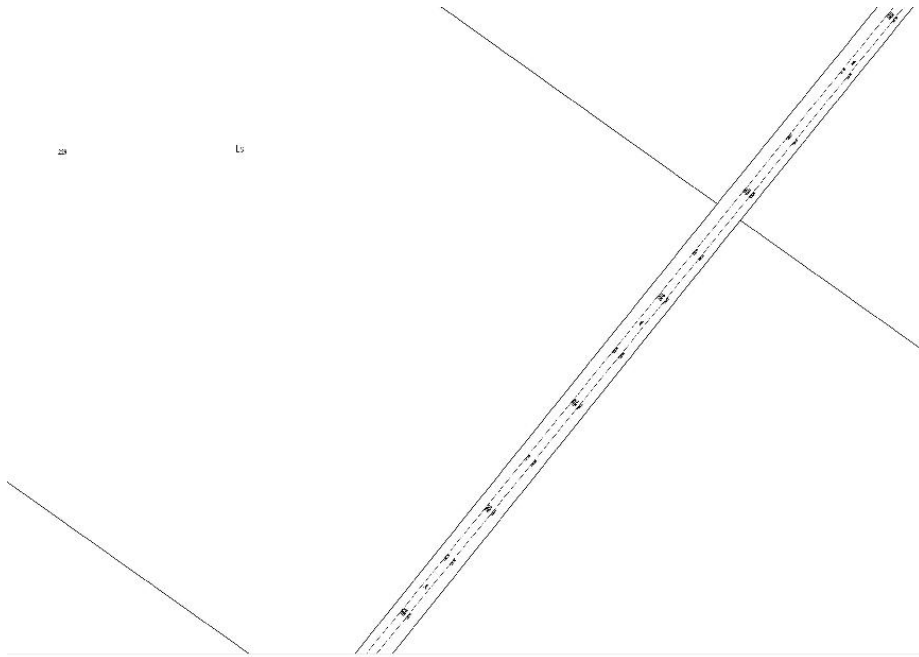
O PLANEM











LEGENDA

POZIOMY PODZIAŁ PRZESTRZENNY I KIERUNKI ROZWOJU

- [Symbol] KONTAKTOWA ZONE
- [Symbol] STANOWISKO
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE

STRUKTURA KONTAKTOWA - PODZIAŁ PRZESTRZENNY

1.1. STANOWISKO

- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE

1.2. STANOWISKO

- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE

1.3. STANOWISKO

- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE

1.4. STANOWISKO

- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE

1.5. STANOWISKO

- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE

1.6. STANOWISKO

- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE

1.7. STANOWISKO

- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE

1.8. STANOWISKO

- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE

1.9. STANOWISKO

- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE

1.10. STANOWISKO

- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE
- [Symbol] STANOWISKO PRZEKROJOWE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/495/23
Rady Gminy Nowe Ostrowy
z dnia 24 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu, Rada Gminy Nowe Ostrowy nie dokonuje rozstrzygnięcia dotyczącego uwag o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029) w związku 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).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII/495/23
Rady Gminy Nowe Ostrowy
z dnia 24 listopada 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029) Rada Gminy Nowe Ostrowy stwierdza, iż po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Wołodrza, Grodno, Nowe Ostrowy przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- budowa, rozbudowa oraz przebudowa dróg realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,

- rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,

- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,

- środki finansowe będą pochodzić w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak środki strukturalne, fundusze unijne, programy rządowe, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy,

- na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej mogą zostać wykorzystane dochody wynikające ze wzrostu podatku od nieruchomości,

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVIII/495/23

Rady Gminy Nowe Ostrowy

z dnia 24 listopada 2023 r.

Zalacznik4.gml

DANE PRZESTRZENNE

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 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029).

Uzasadnienie

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

1. Podstawa prawna

Uchwała została podjęta 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, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029), w związku 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) oraz 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 która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe;

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są głównie poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, która wskazuje obszar lokalizacji nowej zabudowy oraz określenie przeznaczenia terenu. Parametry nowej zabudowy nawiązują do obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Ostrowy.

b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko związanych z chowem lub hodowlą, zakaz 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, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 226 Krośniewice – Kutno.

Na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych. W granicach obszaru objętego planem występują grunty rolne III klasy bonitacyjnej jednak są one przeznaczone na cele rolnicze lub pod poszerzenie dróg publicznych zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. Grunty przeznaczone na poszerzenie drogi są już przeznaczone w obowiązującym planie na cele inne niż rolnicze i nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Lasy pozostają w swoim dotychczasowym przeznaczeniu.

Plan miejscowy wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe do procedury planistycznej.

c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W obszarze objętym planem występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.).

W graniach 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. Na rysunku planu oznacza się stanowiska archeologiczne będące zabytkiem archeologicznym dla których ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

d)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Przez obszar objęty planem przechodzą napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższych napięć 220 kV oraz średniego napięcia dla których ustalono strefy ochronne w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Na obszarze planu występują również ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z występowania terenów sąsiadujących z linią kolejową oraz lasów. Wskazuje się strefę bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN400 w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

e)walory ekonomiczne przestrzeni;

Walorami ekonomicznymi obszaru objętego planem miejscowym jest jego korzystne położenie zapewniające bezpośredni dostęp do istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej. Tereny przeznaczone pod zabudowę zlokalizowane są w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Uchwalenie nowego planu dla tego obszaru pozwoli na wyznaczenie obszarów na których przewiduje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w formie urządzeń fotowoltaicznych, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie.

f)prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Plan miejscowy rozszerza przeznaczenie terenu w odniesieniu do obowiązującego dla gminy Nowe Ostrowy planu miejscowego. Obszar objęty planem przeznaczono pod nową funkcję umożliwiającą lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w formie urządzeń fotowoltaicznych.

g)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. W bezpośrednim sąsiedztwie obszarów objętych planem występuje teren zamknięty – obszar kolejowy, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

h)potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie nowego planu miejscowego polega na stworzeniu podstaw prawnych do zlokalizowania w znacznej części obszaru planu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w formie urządzeń fotowoltaicznych.

i)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Obszar objęty planem przylega do dróg publicznych lub obejmuje drogi publiczne w których zlokalizowana jest sieć wodociągowa, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna. Obszar objęty planem obejmuje nieruchomości, które w większości posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej pozwalającej na realizację ustalonego przeznaczenia. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

j)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Nowe Ostrowy uchwały nr XXXIX/317/22 z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Wołodrza, Grodno, Nowe Ostrowy ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 16 sierpnia 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 września 2023 r. do 12 października 2023 r. Dnia 10 października 2023 r. o godz. 13:00 w Urzędzie Gminy Nowe Ostrowy

odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 27 października 2023 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do projektu planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

l) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest wodociąg, zapewniający dostawę wody o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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. Uchwalenie nowego planu miejscowego dla obszaru objętego planem wynika z potrzeby dopuszczenia, obszarów na których przewiduje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię w formie urządzeń fotowoltaicznych. Po podjęciu przez Radę Gminy Nowe Ostrowy uchwały nr XXXIX/317/22 z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Wołodrza, Grodno, Nowe Ostrowy, ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 16 sierpnia 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 września 2023 r. do 12 października 2023 r. Dnia 10 października 2023 r. o godz. 13:00 w Urzędzie Gminy Nowe Ostrowy odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 27 października 2023 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do projektu planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Projekt planu miejscowego został sporządzony wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i uzyskał opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią fragmenty już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Zdecydowana większość terenów przeznaczonych pod zabudowę jest już zabudowana oraz posiada dostęp do dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Projekt planu miejscowego jest zgodny z uchwałą nr XLV/347/2018 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 12 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Ostrowy i Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Ostrowy. Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań

związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja zapisów planu będzie wymagała budowy lub rozbudowy dróg gminnych oraz infrastruktury technicznej. W granicach obszaru objętego planem wyznaczono obszary na których przewiduje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w formie urządzeń fotowoltaicznych dla których przewiduje się istotne wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Olesiński