

UCHWAŁA NR
RADY GMINY NOWE OSTROWY
z dnia roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru miejscowości Bzówki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349 , poz. 1432) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą Nr XXXVI/286/2017 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miejscowości Bzówki, zmienionej uchwałą nr XLII/335/2018 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 20 czerwca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXVI/286/2017 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 29 listopada 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miejscowości Bzówki oraz uchwałą nr VI/43/19 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 21 marca 2019 r. zmieniającą uchwałę nr XXXVI/286/2017 Rady Gminy Nowe Ostrowy w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miejscowości Bzówki, 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., Rada Gminy Nowe Ostrowy uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miejscowości Bzówki, zwany dalej „planem”, składającą się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składają się rysunki planu w skali 1: 1000 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.

§ 2.1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr XXXVI/286/2017 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miejscowości Bzówki, zmienionej uchwałą nr XLII/335/2018 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 20 czerwca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXVI/286/2017 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 29 listopada 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miejscowości Bzówki oraz uchwałą nr VI/43/19 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 21 marca 2019 r. zmieniającą uchwałę nr XXXVI/286/2017 Rady Gminy Nowe Ostrowy w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miejscowości Bzówki.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach 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 oraz dóbr kultury współczesnej;
- 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 planu miejscowego;
- 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) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;
- 12) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 13) sposobów usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

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

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) terenów górniczych, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

§ 4. Dla terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziałach 9 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach od 1 do 8 oraz od 10 do 13 uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 5) kapliczka przydrożna objęty ochroną konserwatorską;
- 6) granica strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 7) działki, które bez udziału działki sąsiedniej nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej;
- 8) strefa ograniczenia w zagospodarowaniu terenów związana z rowem;
- 9) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 10) symbole przeznaczenia terenu.

2. Na rysunku planu oznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które są oznaczeniami obowiązującymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

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

§ 6. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem literowym RMn;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem literowym MN;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczony symbolem literowym MN/U;
- 4) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U;
- 5) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem literowym KDGP;
- 6) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem literowym KDL;
- 7) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem literowym KDD;
- 8) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem literowym KDW.

§ 7.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające 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 urządzeń infrastruktury technicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne oraz za wyjątkiem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych, jednak nie więcej niż 1,5 m;
- 4) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia, w których prowadzona jest działalność, służąca zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi, budynki zamieszkania zbiorowego, pomieszczenia biurowe, socjalne, obiekty budowlane związane z nauką, oświatą, kulturą, zdrowiem i opieką społeczną, administracją publiczną, sportem i rekreacją, działalnością organizacji członkowskich i stowarzyszeń, ochroną przeciwpożarową, ochroną zdrowia, życia i mienia;
- 5) 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

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

2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej.

3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących przed wejściem w życie planu budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

4. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących przed wejściem w życie planu budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę takich budynków, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi.

5. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu o kształcie i nachyleniu dachu innych niż określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie i nachyleniu.

6. Zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym.

7. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunek minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9.1. 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, określonych na podstawie przepisów odrębnych 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) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowych;
- 5) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.

2. Ustala się obowiązek zachowania i utrzymania powierzchniowych wód śródlądowych oraz ich ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi RMn jak dla terenu zabudowy zagrodowej;
- 2) dla terenu 1MN jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla terenu 1MN/U jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego.

4. 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.

5. 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, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10.1. W celu ochrony zabytków archeologicznych oznacza się na rysunku planu stanowisko archeologiczne zlokalizowane poza obszarem objętym planem.

2. Na części terenu 8RMn ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

3. Przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, poza granicami stanowiska archeologicznego, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Obejmuje się ochroną konserwatorską kapliczkę przydrożną wskazaną na rysunku planu z dopuszczeniem możliwości zmiany lokalizacji w stosunku lokalizacji pierwotnej.

5. Zakaz grodzenia kapliczki ogrodzeniem o wysokości większej niż 1 m oraz stosowania prefabrykatów betonowych.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalne powierzchnie działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości, należy przyjmować jak dla minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 15 m;
- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70° do 110° .

Rozdział 6

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

§ 12. Na rysunku planu oznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

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

§ 13.1. Ustala się strefę ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związaną z rowem, w której zakazuje się lokalizacji niezwiązanych z odprowadzaniem wód, obiektów i urządzeń budowlanych oraz podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej.

2. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach ochronnych napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynoszących 7,5 m w obie strony od osi linii z zastrzeżeniem ust. 3.

3. W przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej ograniczenia dotyczące strefy ochronnej nie obowiązują.

Rozdział 8

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

14.1. Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

2. W istniejących obiektach budowlanych niezgodnych z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych z wyłączeniem rozbudowy i nadbudowy budynku.

Rozdział 9

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1RMn, 4RMn, 5RMn, 8RMn** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów 1RMn, 4RMn, 5RMn, 8RMn ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, inwentarskich, garażowych, gospodarczych, zabudowy usługowej, wiat, altan, szklarni, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla zabudowy zagrodowej – 30%,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej – 25%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla zabudowy zagrodowej – od 0,01 do 0,6,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej – od 0,05 do 0,4;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 7 i 8 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu budynków garażowych, wiat, altan – 6 m;
- 8) maksymalna wysokość budowli rolniczych – 15 m;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków – 2;
- 10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 11) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 20° do 45°,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych oraz wszystkich budynków istniejących przed wejściem w życie planu jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 12) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;

13) zakaz stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m²;
- 2) dla zabudowy zagrodowej – 3000 m².

6. W granicach terenu 5RMn występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 13 ust. 1.

7. W granicach terenu 8RMn występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 13 ust. 2 i 3.

8. Podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenów 1KDGP, 1KDL, 1KDD, 1KDW.

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **2RMn, 3RMn, 6RMn, 7RMn** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów 2RMn, 3RMn, 6RMn, 7RMn ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, inwentarskich, garażowych, gospodarczych, zabudowy usługowej, wiat, altan, szklarni, budowli rolniczych, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5^o;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla zabudowy zagrodowej – 20%,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej – 60%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla zabudowy zagrodowej – 50%,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej – 25%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla zabudowy zagrodowej – od 0,01 do 0,6,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej – od 0,05 do 0,4;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 7 i 8 – 10 m;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu wiat i altan – 6 m;
- 8) maksymalna wysokość budowli rolniczych – 15 m;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków – 2;
- 10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 11) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 20^o do 45^o,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych oraz wszystkich budynków istniejących przed wejściem

w życie planu jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45⁰;

- 12) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10⁰ w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 13) zakaz stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m²;
- 2) dla zabudowy zagrodowej – 3000 m².

6. W granicach terenu 6RMn występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 13.

7. W granicach terenu 7RMn występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 13 ust. 2 i 3.

8. Podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenów 1KDL, 1KDD.

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **9RMn, 10RMn, 11RMn, 12RMn** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów 9RMn, 10RMn, 11RMn, 12RMn ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, inwentarskich, garażowych, gospodarczych, zabudowy usługowej, wiat, altan, szklarni, budowli rolniczych, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5⁰;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla zabudowy zagrodowej – 25%,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej – 40%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla zabudowy zagrodowej – 50%,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej – 30%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla zabudowy zagrodowej – od 0,01 do 0,6,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej – od 0,05 do 0,4;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu z zastrzeżeniem pkt 7 i 8 – 10 m;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy nad poziom terenu wiat i altan – 6 m;
- 8) maksymalna wysokość budowli rolniczych – 15 m;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków – 2;

- 10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 11) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 20° do 45° ,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych oraz wszystkich budynków istniejących przed wejściem w życie planu jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° ;
- 12) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 13) zakaz stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m^2 ;
- 2) dla zabudowy zagrodowej – 3000 m^2 .

6. W granicach terenu 10RMn występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 13.

7. Podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenów 1KDD, 2KDW, 3KDW.

§ 18.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu 1MN ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, garażowych, gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5° ;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%;
- 5) intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,4;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków – 2;
- 9) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 10) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 20° do 45° ,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 5° do 45° ;
- 11) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;

12) zakaz stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego jako materiału wykończeniowego elewacji.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m².

5. Podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenu 1KDGP.

§ 19.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN/U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 1MN/U ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, garażowych, gospodarczych, zabudowy usługowej, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
- 4) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków – 2;
- 8) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych i piwnic;
- 9) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45⁰;
- 10) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10⁰ w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 11) zakaz stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego jako materiału wykończeniowego elewacji.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 300 m².

5. Podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenu 1KDL.

§ 20.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 1U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usługowej, budynków garażowych, gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5⁰;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 5) intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45⁰;

- 8) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 9) zakaz stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 500 m^2 .

5. Podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenu 1KDL.

§ 21.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2U** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 2U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usługowej, budynków garażowych, gospodarczych, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5° ;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 5) intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,5;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m;
- 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° ;
- 8) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 9) zakaz stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m^2 .

5. Podstawowa obsługa komunikacyjna za pomocą terenu 1KDL.

§ 22.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1WSr** ustala się przeznaczenie jako teren wód powierzchniowych śródlądowych - rów.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, dojazdów, dojazdów oraz urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny wód zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

3. Zakaz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych.

§ 23.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDGP**, **2KDGP** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 24.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 25.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

§ 26.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW** ustala się przeznaczenie jako teren drogi wewnętrznej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 27.1. Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem w postaci terenów oznaczonych symbolami literowymi KDGP, KDL, KDD, KDW.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez tereny 1KDGP, 2KDGP, 1KDL, 1KDD.

3. Ustala się tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego:

- 1) teren 1KDGP o szerokości 3,5 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu będący poszerzeniem istniejącej drogi publicznej;
- 2) teren 2KDGP o szerokości 25 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KDL o szerokości zmiennej od 12 m do 24,2 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD o szerokości zmiennej od 10 m do 20,3 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się tereny dróg wewnętrznych:

- 1) teren 1KDW o szerokości zmiennej od 6,8 do 7,8 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDW o szerokości zmiennej od 6 m do 6,3 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KDW o szerokości zmiennej od 5 m do 6,1 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

7. Ustala się minimalną szerokości pasa drogowego nowo wydzielanych dróg wewnętrznych niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) 6 m do maksymalnie trzech działek budowlanych;
- 2) 8 m do więcej niż trzech działek budowlanych.

8. Na końcach ślepo zakończonych dróg wewnętrznych obsługujących komunikacyjnie więcej niż trzy działki w pasie drogowym drogi wewnętrznej należy zapewnić plac do zawracania samochodów o wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

9. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi RMn, MN - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla terenu 1MN/U - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) dla terenu 1U - 1 miejsce na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej usług,
 - d) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 200 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

- 3) na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

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

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbioru.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej oraz z projektowanej sieci wodociągowej po jej wybudowaniu;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.

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

- 1) odprowadzanie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 4) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków z uwzględnieniem pkt 5;
- 5) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków i odchodów zwierzęcych, w tym lokalizacji zbiorników na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych i roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe;
- 5) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych lub roztopowych szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego i projektowanego systemu sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) z projektowanej sieci gazu przewodowego;
- 2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła, 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. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

11. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 10, które wykorzystują energię wiatru.

12. W zakresie usuwania nieczystości stałych ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

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

§ 29. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi RMn, MN, MN/U, U ustala się w wysokości 30%;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 13

Ustalenia końcowe

§ 30. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Ostrowy przyjętego uchwałą nr XVII/96/2004 Rady Gminy w Nowych Ostrowach z dnia 8 czerwca 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Ostrowy.

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

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

Przewodniczący
Rady Gminy Nowe Ostrowy