

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY NOWE OSTROWY**  
**z dnia ..... roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 109/1 oraz fragmentu działki nr ew. 109/4 obr. Ostrowy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXIX/316/22 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 109/1 oraz fragmentu działki nr ew. 109/4 obr. Ostrowy, stwierdzając że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Ostrowy, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 109/1 oraz fragmentu działki nr ew. 109/4 obr. 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: 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;
- 5) danych przestrzennych - załącznik Nr 4 do uchwały.

**§ 2.1.** Uchwala dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr XXXIX/316/22 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 109/1 oraz fragmentu działki nr ew. 109/4 obr. Ostrowy.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 3.1.** Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu 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 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 i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;

- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu.

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

**§ 4.1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami będącymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 6) symbol przeznaczenia terenu.

**2.** Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

**§ 5.** Ustala się teren oczyszczalni ścieków lub teren gospodarowania odpadami oznaczony symbolem IKO-IO.

**§ 6.1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) 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 zadaszeń, schodów, podestów i pochylni, jednak nie więcej niż 1,5 m;
- 2) 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;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy po zewnętrznym obrysie ścian budynku w stanie wykończonym.

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

## **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) 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;
- 3) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

2. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 226 Krośniewice - Kutno.

## **Rozdział 4**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

- 1) minimalna powierzchnia działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80<sup>0</sup> do 100<sup>0</sup>.

## **Rozdział 5**

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

**§ 10.1.** Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, 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.

2. W przypadku likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV ograniczenia dotyczące strefy ochronnej nie obowiązują.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§ 11.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem IKO-IO ustala się przeznaczenie jako teren oczyszczalni ścieków lub teren gospodarowania odpadami.

2. W granicach terenu IKO-IO ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów budowlanych, instalacji i urządzeń związanych z gospodarką ściekową;
- 2) obiektów budowlanych, instalacji i urządzeń związanych z selektywnym zbieraniem odpadów komunalnych;

- 3) wiat, placów, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.
3. Zakaz lokalizacji składowisk odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odpadów.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
  - 4) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 12 m;
  - 6) maksymalna wysokość budynków – 9 m;
  - 7) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45<sup>o</sup>.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m<sup>2</sup>.
6. Dopuszcza się podział na działki niespełniające wartości minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielania działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między nieruchomościami lub dokonanie podziału po granicy obszaru objętego planem.

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia w zakresie komunikacji**

**§ 12.1.** Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez istniejącą drogę publiczną bezpośrednio graniczącą z obszarem planu.

2. Należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce do parkowania samochodów, na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

## **Rozdział 8**

### **Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej**

**§ 13.1.** 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 rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) z sieci wodociągowej;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.

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

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) możliwość 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) możliwość wykorzystywania wód opadowych i roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

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

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) z sieci gazowej po jej wybudowaniu;
- 2) 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, w tym z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

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

10. Na całym obszarze planu dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW z zastrzeżeniem ust. 11.

11. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

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

## **Rozdział 9**

### **Ustalenia końcowe**

§ 14. Dla terenu objętego planem nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 15. 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.

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

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Nowe Ostrowy