

**UCHWAŁA NR XXXVI/287/22  
RADY GMINY NOWE OSTROWY**

z dnia 27 stycznia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części obrębów Grodno i Mikształ**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986), w związku z uchwałą Nr XXXVI/285/2017 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Grodno i Mikształ, zmienionej uchwałą nr XLII/334/2018 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 20 czerwca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXVI/285/2017 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 29 listopada 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Grodno i Mikształ, 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 obrębów Grodno i Mikształ, 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.** Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr XXXVI/285/2017 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Grodno i Mikształ, zmienionej uchwałą nr XLII/334/2018 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 20 czerwca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXVI/285/2017 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 29 listopada 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Grodno i Mikształ.

2. Granicę 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 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;
- 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) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego.

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, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

**§ 4.** Dla terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziałach 8 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach od 1 do 7 oraz od 9 do 12 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) obowiązująca linia zabudowy wraz z miejscem zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 5) działka, która bez udziału działki sąsiedniej w zakresie dostępu do drogi publicznej nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 7) krzyż przydrożny objęty ochroną konserwatorską;
- 8) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV;
- 9) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 10) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 11) symbole przeznaczenia terenu.

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

- 1) granica terenu zamkniętego;
- 2) granica udokumentowanych złóż kopalin.

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 z dopuszczeniem budynków rekreacji indywidualnej oznaczony symbolem literowym MNL;

- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczony symbolem literowym MN/U;
- 5) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U;
- 6) teren zabudowy usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem literowym Us;
- 7) teren powierzchniowej eksploatacji złóż oznaczony symbolem literowym PE;
- 8) teren rolniczy oznaczony symbolem literowym R;
- 9) teren lasów oznaczony symbolem literowym ZL;
- 10) teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony symbolem literowym KDG;
- 11) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem literowym KDL;
- 12) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem literowym KDD;
- 13) 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) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy, przy której musi być lokalizowany budynek mieszkalny. Linia ta nie dotyczy balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych, jednak nie więcej niż 1,5 m. Dla pozostałych budynków linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub pomieszczenia, w których prowadzona jest działalność niebędąca produkcją, służąca zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi, budynki zamieszkania zbiorowego, pomieszczenia biurowe i socjalne;
- 6) zabudowie usług sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane ze sportem i rekreacją, nauką, oświatą, kulturą, zdrowiem, działalnością organizacji członkowskich i stowarzyszeń, budynki zamieszkania zbiorowego oraz obiekty budowlane handlu i gastronomii;
- 7) 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, obowiązującymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Na terenie oznaczonym symbolem 1Us ustala się:

- 1) nakaz stosowania jednorodnych nawierzchni ciągów pieszych i placów;
- 2) zakaz budowy napowietrznej infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kontenerowych infrastruktury technicznej.

3. Ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub grupowej.

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

5. 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 od której linia zabudowy została wyznaczona.

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

7. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>.

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

9. 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.

10. Na rysunku planu wskazano działkę, która bez udziału działki sąsiedniej w zakresie dostępu do drogi publicznej nie może stanowić samodzielnej 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 wydobywania kopalin metodą odkrywkową i inwestycji celu publicznego;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami literowymi RMn, MN, MNL, MN/U lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) lokalizacji 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 ziemi.

2. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi RMn, MN i MNL jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MN/U jak dla terenu mieszkaniowo – usługowego;
- 3) dla terenu 1Us jak dla terenu rekreacyjno – wypoczynkowego;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R jak dla terenu 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. 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.

2. Realizacja robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne.

3. Na fragmencie terenów 3PE i 5R ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

4. 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.

5. Obejmuje się ochroną konserwatorską krzyż przydrożny wskazany na rysunku planu z dopuszczeniem możliwości zmiany lokalizacji w stosunku lokalizacji pierwotnej.

6. Zakaz grodzenia krzyża ogrodzeniem o wysokości większej niż 0,5 m oraz stosowania prefabrykatów betonowych.

#### **Rozdział 5**

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

§ 11. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunków 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 ustalenia 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<sup>o</sup> do 110<sup>o</sup>.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości przez Gminę Nowe Ostrowy.

#### **Rozdział 6**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

§ 12. W granicach planu występują udokumentowane złoża kopalin Grodno Nowe, Grodno II, Grodno III, Grodno IV oraz Mikształ dla których obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 7**

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

§ 13.1. Na terenach 1PE, 1R, 1KDG oraz 1KDD, w sąsiedztwie terenu zamkniętego występują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu oraz przy wykonywaniu robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

3. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia nasadzeń i utrzymywania drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV wynoszącej 7,5 m od osi linii.

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

5. 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.

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.

## **Rozdział 8**

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

§ 14.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RMn** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu 1RMn ustala się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i gospodarczych, zabudowy usługowej, wiat, altan, szklarni, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia 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 – 20%.
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) dla zabudowy zagrodowej od 0,01 do 0,5,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej od 0,05 do 0,3.
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 9 m;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy budynków garażowych, 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 o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 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.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1500 m<sup>2</sup>.

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych symbolami **2RMn**, **3RMn** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów 2RMn, 3RMn ustala się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i gospodarczych, zabudowy usługowej, wiat, altan, szklarni, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
  - a) dla zabudowy zagrodowej – 40%,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej – 60%.
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - a) dla zabudowy zagrodowej – 40%,
  - 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 z zastrzeżeniem pkt 7 – 10 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych, 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 o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 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.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1500 m<sup>2</sup>.

6. W granicach terenu 2RMn występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 13 ust. 5, 6, 7.

**§ 16.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **4RMn** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu 4RMn ustala się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i gospodarczych, zabudowy usługowej, wiat, altan, szklarni, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;

- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
  - a) dla zabudowy zagrodowej – 40%,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej – 60%.
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - a) dla zabudowy zagrodowej – 40%,
  - 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 0,3.
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 10 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych, 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<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45<sup>o</sup>.
- 11) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10<sup>o</sup> w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 12) zakaz stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m<sup>2</sup>.

6. W granicach terenu 4RMn występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 13 ust. 2, 3, 4, 5, 6, 7.

**§ 17. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **5RMn**, **6RMn** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów 5RMn, 6RMn ustala się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i gospodarczych, zabudowy usługowej, wiat, altan, szklarni, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia 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<sup>o</sup>;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
  - a) dla zabudowy zagrodowej – 30%,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej – 60%.
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - a) dla zabudowy zagrodowej – 40%,
  - 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 z zastrzeżeniem pkt 7 – 10 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków garażowych, 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<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45<sup>o</sup>.
- 11) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10<sup>o</sup> w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 12) zakaz stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 900 m<sup>2</sup>.

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

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

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

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia 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<sup>o</sup>;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,6;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 10 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<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45<sup>o</sup>.
- 11) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10<sup>o</sup> w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 12) zakaz stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m<sup>2</sup>.

6. W granicach terenu 1MN występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13 ust. 2.

**§ 19. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN1**, **2MN1** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem budynków rekreacji indywidualnej.

2. W granicach terenów 1MNL, 2MNL ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i gospodarczych, budynków rekreacji indywidualnej, zabudowy usługowej, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych lub budynków rekreacji indywidualnej na działce budowlanej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy oraz obowiązująca linia 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 – 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 o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 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.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m<sup>2</sup>.

6. W granicach terenów 1MNL i 2MNL występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13 ust. 3 i 4.

**§ 20. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **3MNL, 4MNL, 6MNL** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem budynków rekreacji indywidualnej.

2. W granicach terenów 3MNL, 4MNL, 6MNL ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i gospodarczych, budynków rekreacji indywidualnej, zabudowy usługowej, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych lub budynków rekreacji indywidualnej na działce budowlanej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy oraz obowiązująca linia 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 – 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 o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 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.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m<sup>2</sup>.

**§ 21. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **5MNL**, **7MNL**, **8MNL** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem budynków rekreacji indywidualnej.

2. W granicach terenów 5MNL, 7MNL, 8MNL ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i gospodarczych, budynków rekreacji indywidualnej, zabudowy usługowej, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych lub budynków rekreacji indywidualnej na działce budowlanej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy oraz obowiązująca linia 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 – 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 o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 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.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m<sup>2</sup>.

6. W granicach terenów 5MNL, 7MNL, 8MNL występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13 ust. 2.

**§ 22. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **9MNL** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem budynków rekreacji indywidualnej.

2. W granicach terenu 9MNL ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i gospodarczych, budynków rekreacji indywidualnej, zabudowy usługowej, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych lub budynków rekreacji indywidualnej na działce budowlanej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia 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 – 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 o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 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.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m<sup>2</sup>.

6. W granicach terenu 9MNL występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13 ust. 3, 4, 5, 6, 7.

**§ 23. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **10MNL, 13MNL, 14MNL** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem budynków rekreacji indywidualnej.

2. W granicach terenów 10MNL, 13MNL, 14MNL ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i gospodarczych, budynków rekreacji indywidualnej, zabudowy usługowej, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych lub budynków rekreacji indywidualnej na działce budowlanej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia 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 – 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 o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 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.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m<sup>2</sup>.

6. W granicach terenów 10MNL, 13MNL, 14MNL występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13 ust. 2.

**§ 24. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **11MNL**, **12MNL** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem budynków rekreacji indywidualnej.

2. W granicach terenów 11MNL, 12MNL ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i gospodarczych, budynków rekreacji indywidualnej, zabudowy usługowej, wiat, altan, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych lub budynków rekreacji indywidualnej na działce budowlanej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia 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 – 35%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 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 o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 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.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m<sup>2</sup>.

6. W granicach terenów 11MNL, 12MNL występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13 ust. 2.

**§ 25. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U**, **3MN/U** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. W granicach terenów 1MN/U, 3MN/U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i gospodarczych, zabudowy usługowej, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 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 o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 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 m<sup>2</sup>.

5. W granicach terenu 1MN/U występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13 ust. 2.

6. W granicach terenu 3MN/U występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13 ust. 3, 4.

**§ 26. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **2MN/U** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

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

3. Dopuszcza się możliwość zachowania, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków produkcyjnych na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 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 o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 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.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie jako teren 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, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia 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 – 50%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 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 o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 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 m<sup>2</sup>.

5. W granicach terenu występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13 ust. 2.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1Us** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usług sportu i rekreacji.

2. W granicach terenu 1Us ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usług sportu i rekreacji, wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,001 do 0,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków – 2;
- 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 – 3000 m<sup>2</sup>.

5. W granicach terenu 1Us występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13 ust. 2.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1PE**, **2PE**, **3PE** ustala się przeznaczenie jako tereny powierzchniowej eksploatacji złóż.

2. W granicach terenów 1PE, 2PE, 3PE ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych związanych z eksploatacją złóż, placów postojowych dla urządzeń wydobywczych i pojazdów oraz urządzeń pomocniczych, wiat, budynków garażowych i gospodarczych, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej urządzeń wodnych.

3. Wydobywanie kopaliny ze złoża należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Rekultywację terenu po zakończeniu eksploatacji należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,001 do 0,3;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 7) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 4000 m<sup>2</sup>.

7. W granicach terenu 1PE występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13 ust. 1, 3, 4, 5, 6, 7.

8. W granicach terenów 2PE, 3PE występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 13 ust. 2, 3, 4, 5, 6, 7.

9. W granicach terenu 3PE zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

**§ 30.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R** ustala się przeznaczenie jako tereny rolnicze.

2. Dopuszcza się możliwość zalesiania gruntów rolnych lub lokalizację zabudowy zagrodowej, wiat, altan, szklarni, urządzeń wodnych, urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.

3. Po zalesieniu działki dopuszcza się lokalizację wyłącznie urządzeń infrastruktury technicznej niewymagających wyłączenia gruntów z produkcji leśnej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,3;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 12 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków – 9 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 o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.



11) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

5. W granicach terenu 1R występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 13 ust. 1, 3, 4, 5, 6, 7.

6. W granicach terenów 2R, 4R, 5R występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 13 ust. 2, 3, 4.

7. W granicach terenów 3R występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 13 ust. 2, 3, 4, 5, 6, 7.

8. W granicach terenu 5R występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

**§ 31.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **6R** ustala się przeznaczenie jako teren rolniczy.

2. Dopuszcza się możliwość zalesiania gruntów rolnych lub lokalizację budynków gospodarczych, wiat, altan, szklarni, urządzeń wodnych, urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.

3. Po zalesieniu działki dopuszcza się lokalizację wyłącznie urządzeń infrastruktury technicznej niewymagających wyłączenia gruntów z produkcji leśnej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia 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 – 50%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,2;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 12 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków – 9 m;
- 8) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 9) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 10° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

5. W granicach terenu 6R występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 13 ust. 2.

**§ 32.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL** ustala się przeznaczenie jako tereny lasów.

2. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych i ich ochrony.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niewymagających wyłączenia gruntów z produkcji leśnej.

**§ 33.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDG** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznej klasy głównej.

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

3. W granicach terenu występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 13 ust. 1.

**§ 34.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

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

**§ 35.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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

3. W granicach terenu 1KDD występują szczególne warunki zagospodarowania terenów zawarte w § 13 ust. 1.

**§ 36. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDW** 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 9**

### **Ustalenia w zakresie komunikacji**

**§ 37. 1.** Ustala się układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem w postaci terenów oznaczonych symbolami literowymi KDG, KDL, KDD, KDW.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez tereny 1KDG, 1KDL, 3KDL.

3. Ustala się teren drogi publicznych klasy głównej oznaczony symbolem 1KDG o szerokości zmiennej od 5 m do 25 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się tereny dróg publicznych klasy lokalnej:

- 1) teren 1KDL o szerokości zmiennej od 10 m do 21 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDL o szerokości zmiennej od 12 m do 23 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KDL o szerokości zmiennej od 9,8 m do 23 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:

- 1) teren 1KDD o szerokości zmiennej od 6,6 m do 9 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDD o szerokości zmiennej od 12 m do 24,3 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KDD o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren 4KDD o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) teren 5KDD o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) teren 6KDD o szerokości zmiennej od 12 m do 19,4 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) teren 7KDD o szerokości zmiennej od 12 m do 17 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 1KDW o szerokości zmiennej od 8,7 m do 10 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, niewyznaczonych na rysunku planu, obsługujących komunikacyjnie więcej niż pięć działek, w pasie drogowym drogi wewnętrznej należy zapewnić plac do zawracania 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 symbolem literowym RMn, MN, R - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) dla terenów 1MN/U, 3MN/U - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) dla terenu 2MN/U - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, 1 miejsce na każde rozpoczęte 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji produkcyjnej,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MNL - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, 1 miejsce na 1 budynek rekreacji indywidualnej oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - e) dla terenu 1U - 1 miejsce na każde rozpoczęte 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - f) dla terenu 1Us - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - g) dla terenów 1PE, 2PE, 3PE - 1 miejsce na 3 zatrudnionych,
  - h) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 200 m<sup>2</sup> 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 10**

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

**§ 38.1.** Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i planowany 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) 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) możliwość stosowania 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) 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) możliwość odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków.

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, 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.
6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) z projektowanej 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. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW.
11. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 10, które wykorzystują 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 11**

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

§ 39. Stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości:

- 1) 15% dla terenów oznaczonych symbolami literowymi RMn, MN, MNL, MN/U;
- 2) 20% dla terenów oznaczonych symbolami literowymi U, PE;
- 3) 0,1% dla pozostałych terenów.

### **Rozdział 12**

#### **Ustalenia końcowe**

§ 40. 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.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Jacek Olesiński**





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWA

## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY WRAZ Z MIEJSCEM ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
	DZIAŁKA, KTÓRA BEZ UDZIAŁU DZIAŁKI SĄSIEDNIEJ W ZAKRESIE DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ NIE MOŻE STANOWIĆ SAMODZIELNEJ DZIAŁKI BUDOWLANEJ
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
	KRZYŻ PRZYDROŻNY OBJĘTY OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
	GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220kV
	GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
	ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

## SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

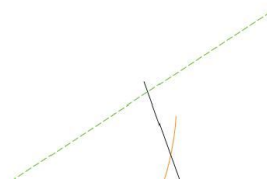
	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM BUDYNKÓW REKREACJI INDYWIDUALNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUG SPORTU I REKREACJI
	TEREN POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI ZŁÓŻ
	TEREN ROLNICZY
	TEREN LASÓW
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
	GRANICA UDOKUMENTOWANA

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRUNTY ZMELIOROWANE
	OŚ NAPOWIETRZNEJ LINII I
	OŚ NAPOWIETRZNEJ LINII II
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
	ORIENTACYJNA GRANICA
	PROPONOWANY PODZIAŁ
	PROPONOWANA LOKALIZACJA
	GRANICA DOCELOWEGO PRZEZNACZENIA POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM



# OWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRI

## ĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

IKNIĘTEGO

OWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN

ŹJNE

INE

INII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220 kV

INII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV

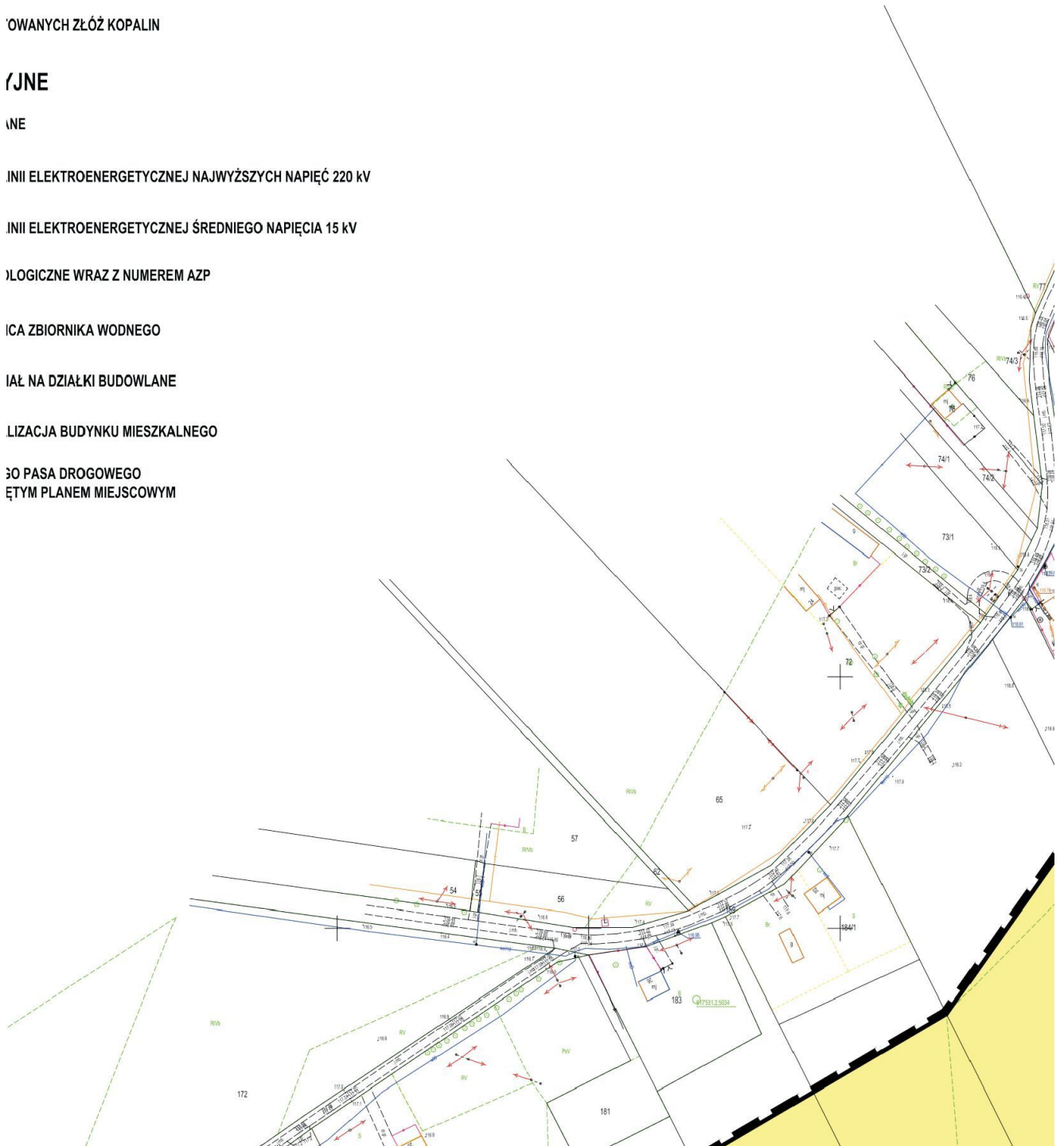
LOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP

ICA ZBIORNIKA WODNEGO

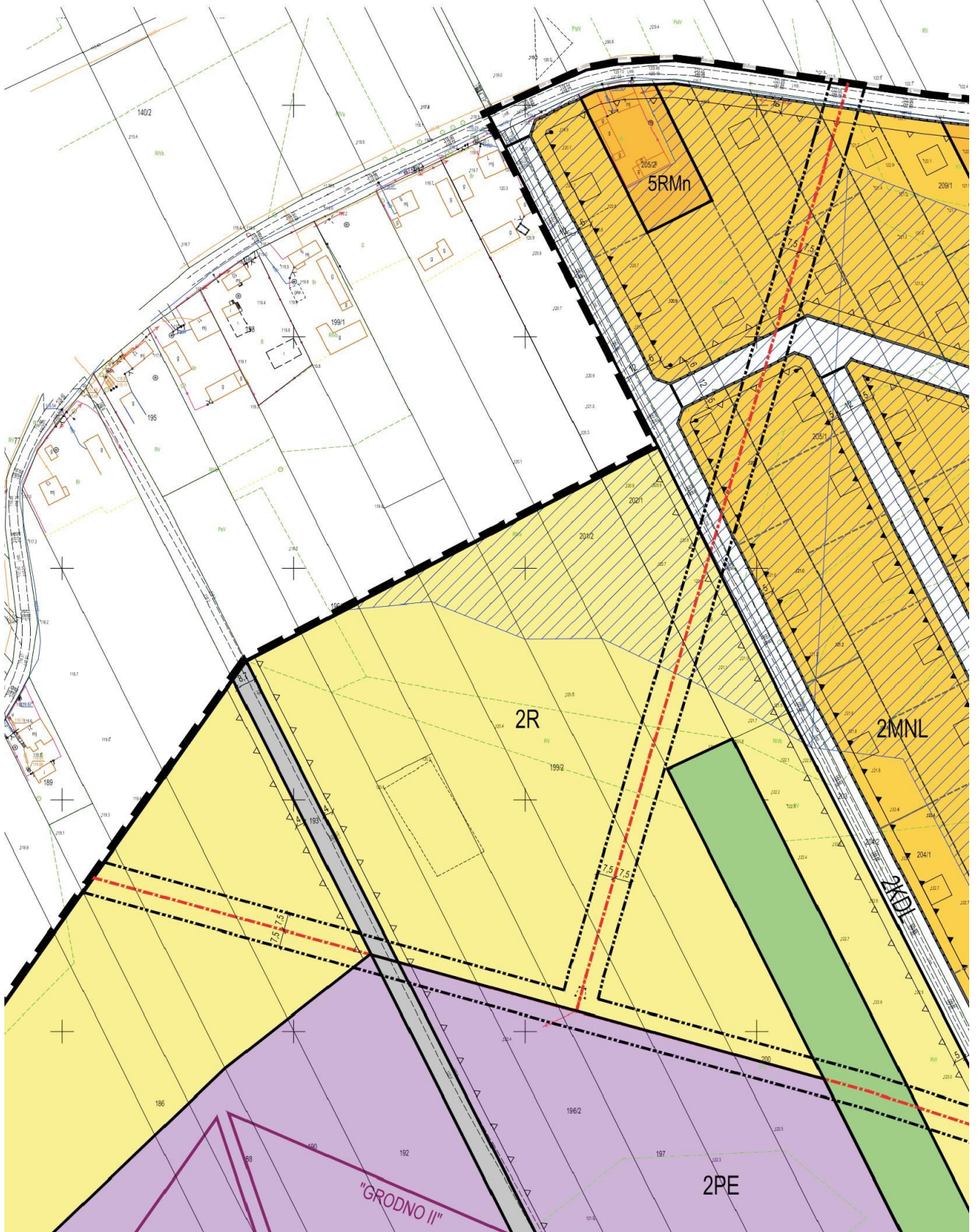
IAŁ NA DZIAŁKI BUDOWLANE

LIZACJA BUDYNKU MIESZKALNEGO

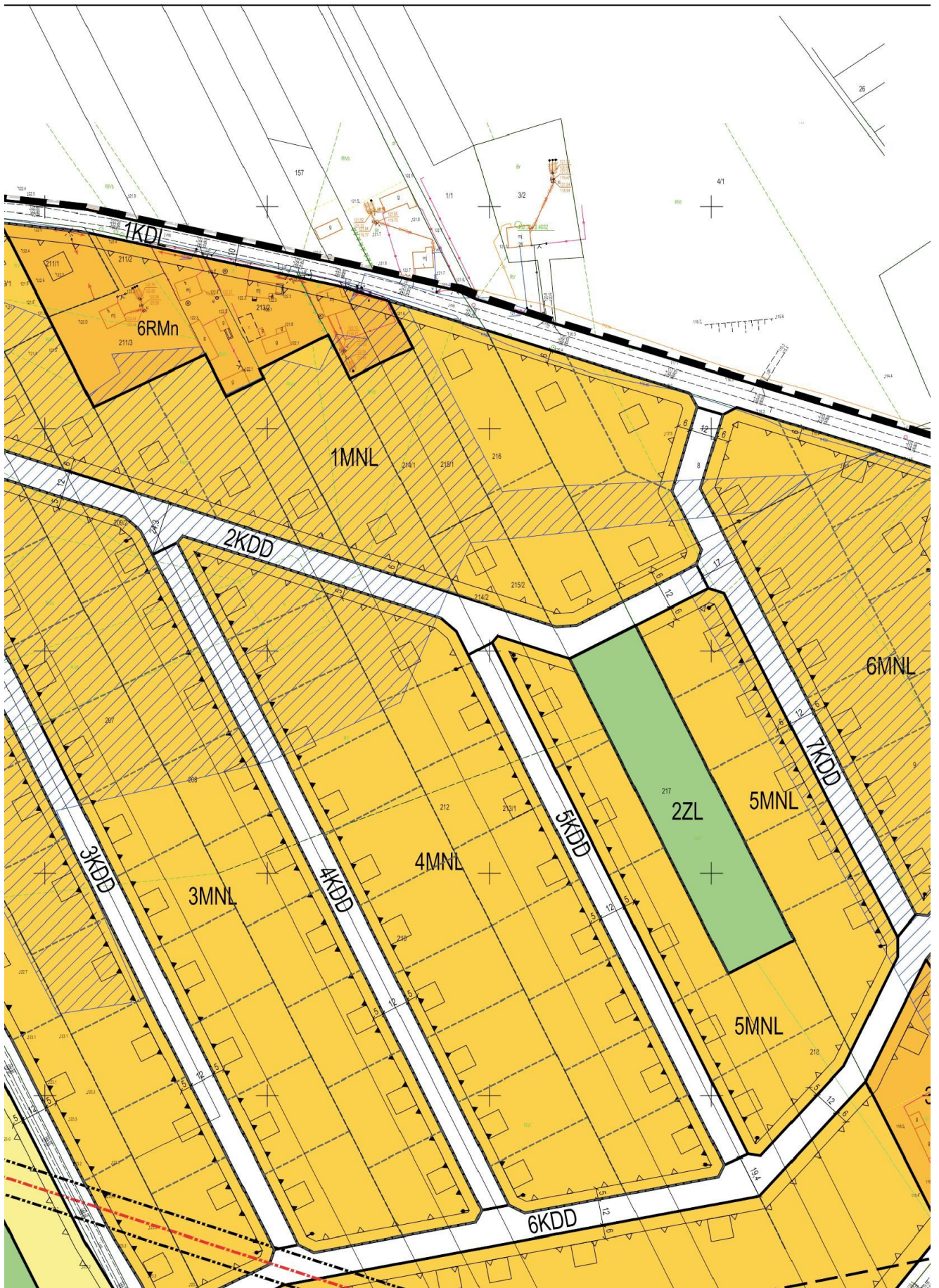
30 PASA DROGOWEGO  
ĘTYM PLANEM MIEJSCOWYM



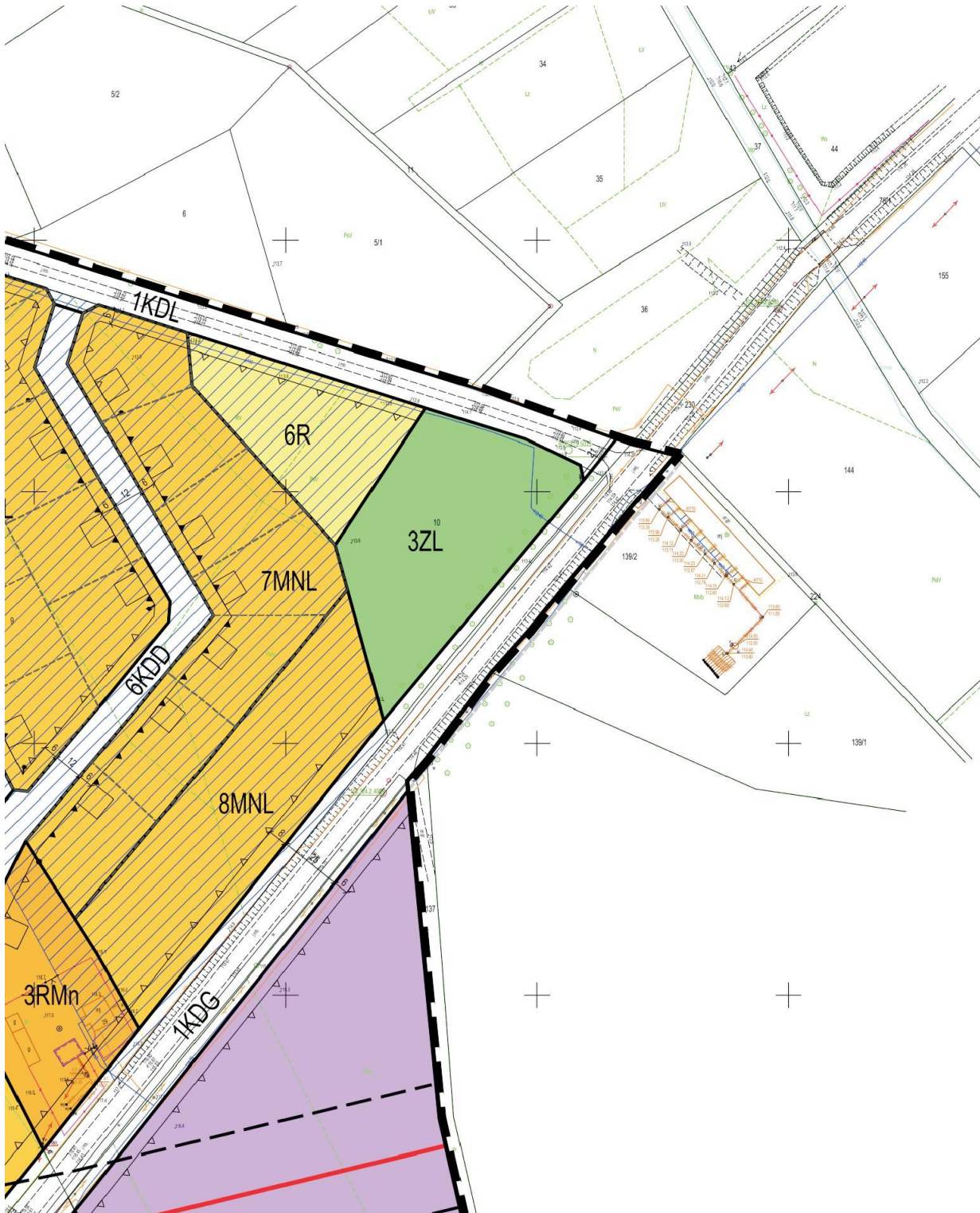
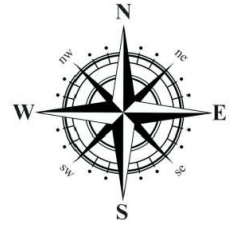
# RĘBÓW GRODNO I MIKSZTAŁ

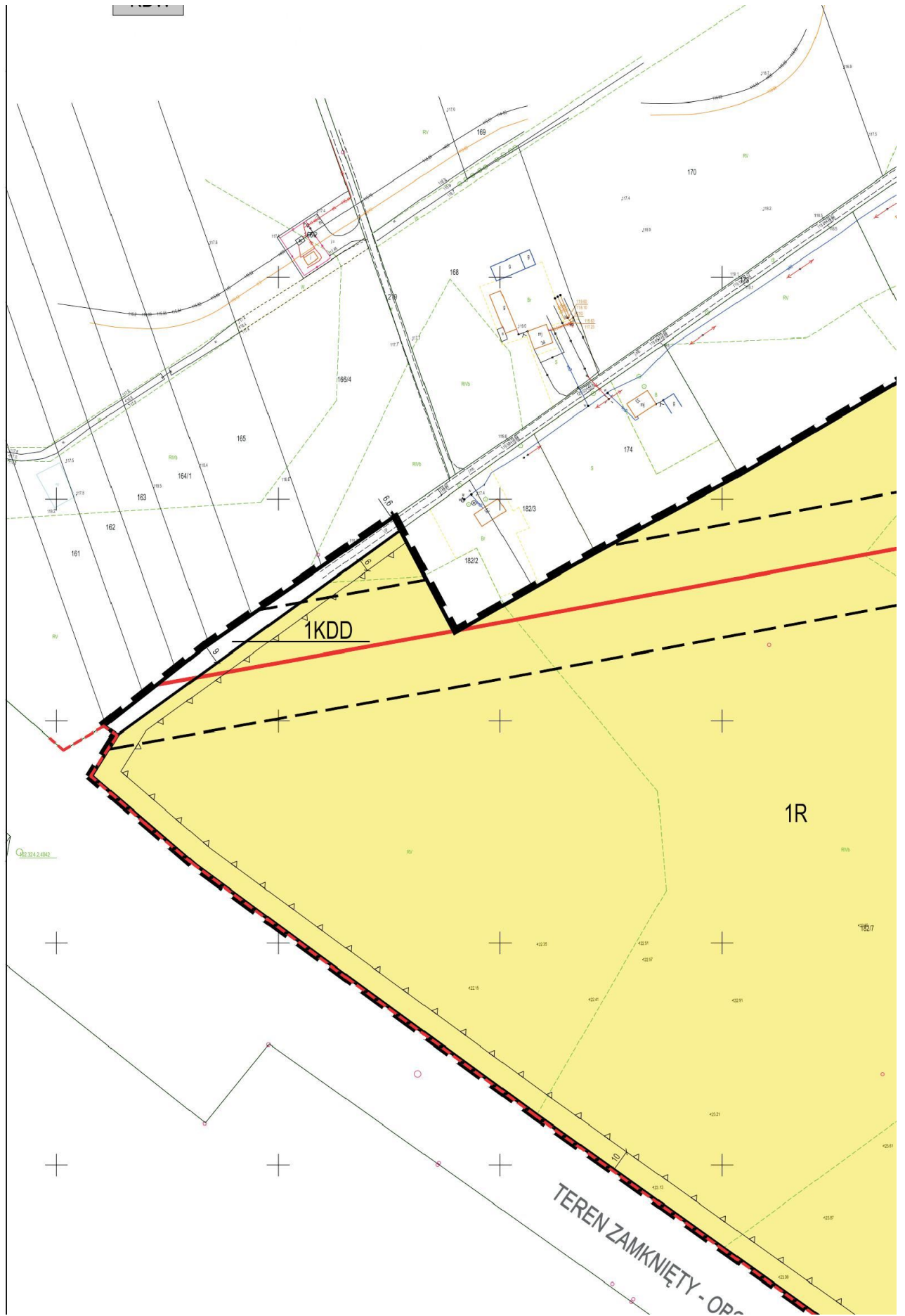


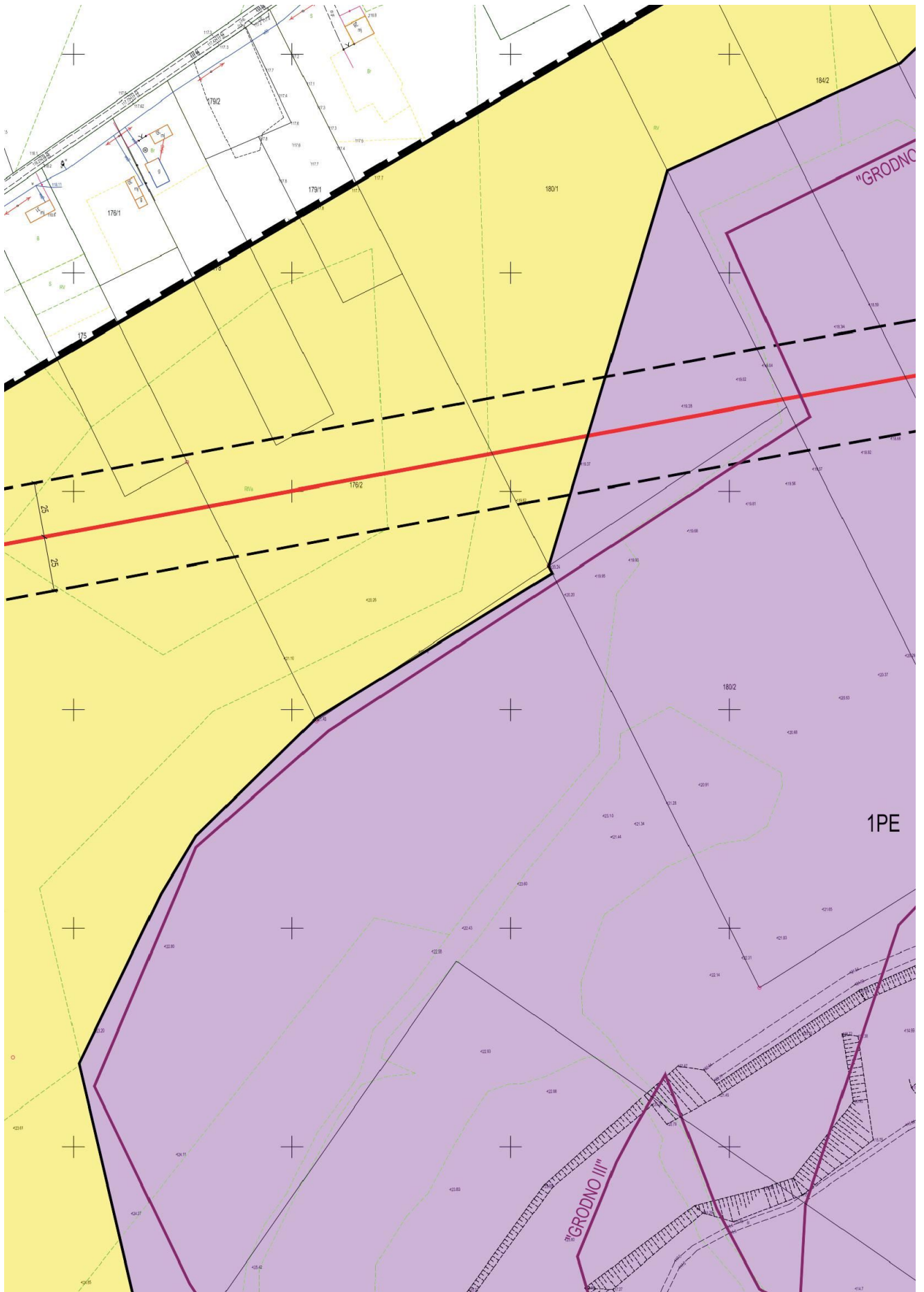


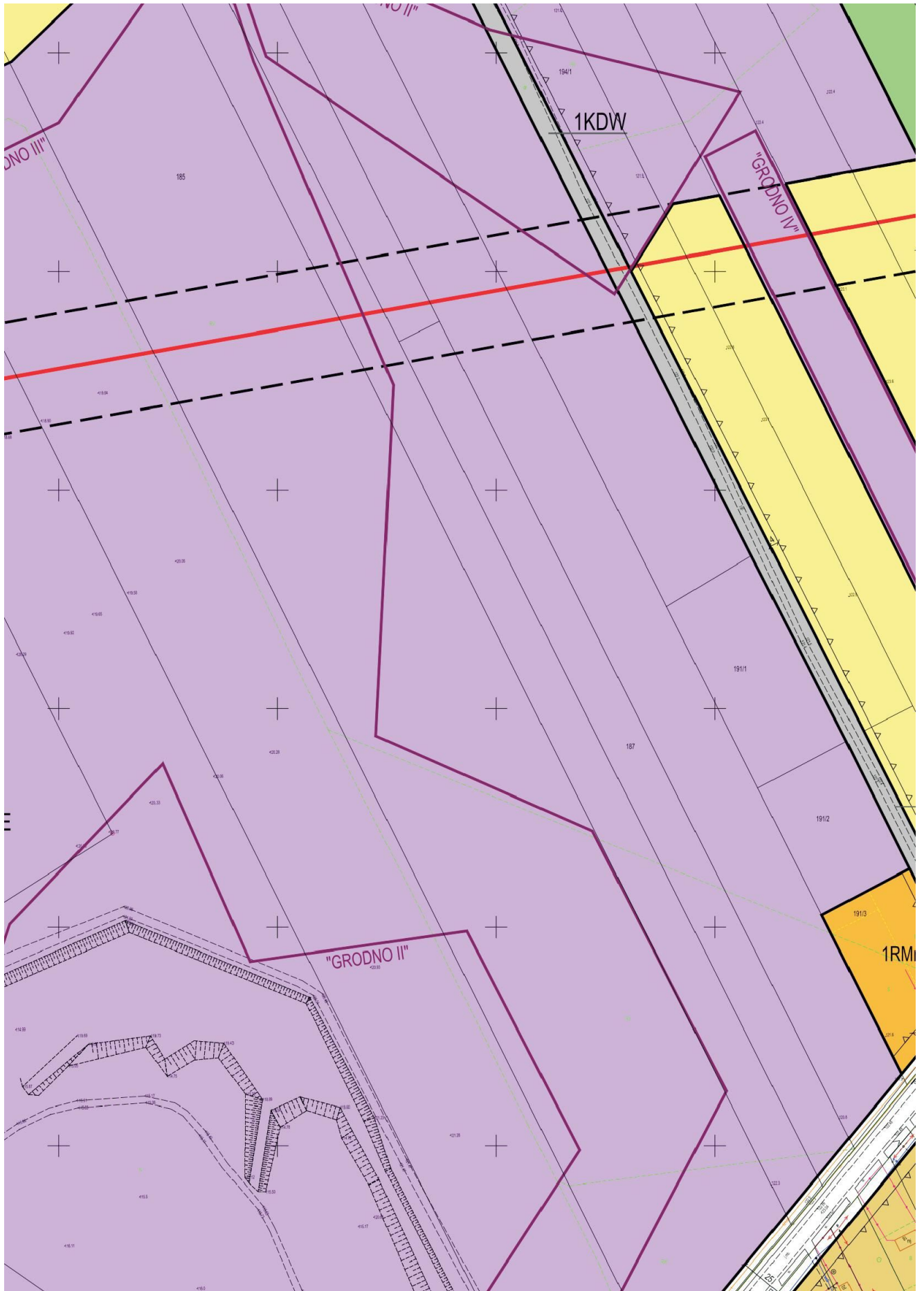


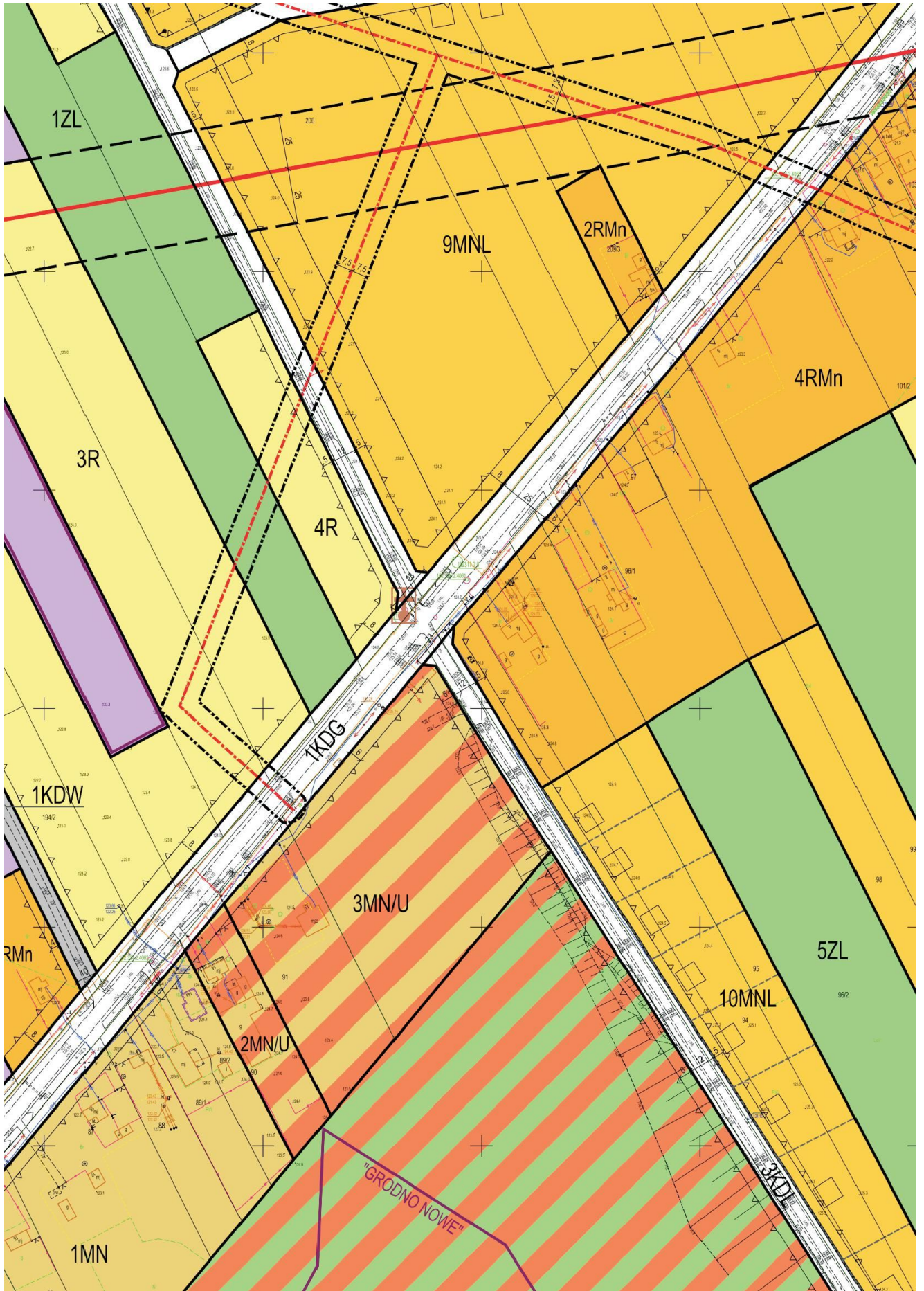
SKALA 1:1 000

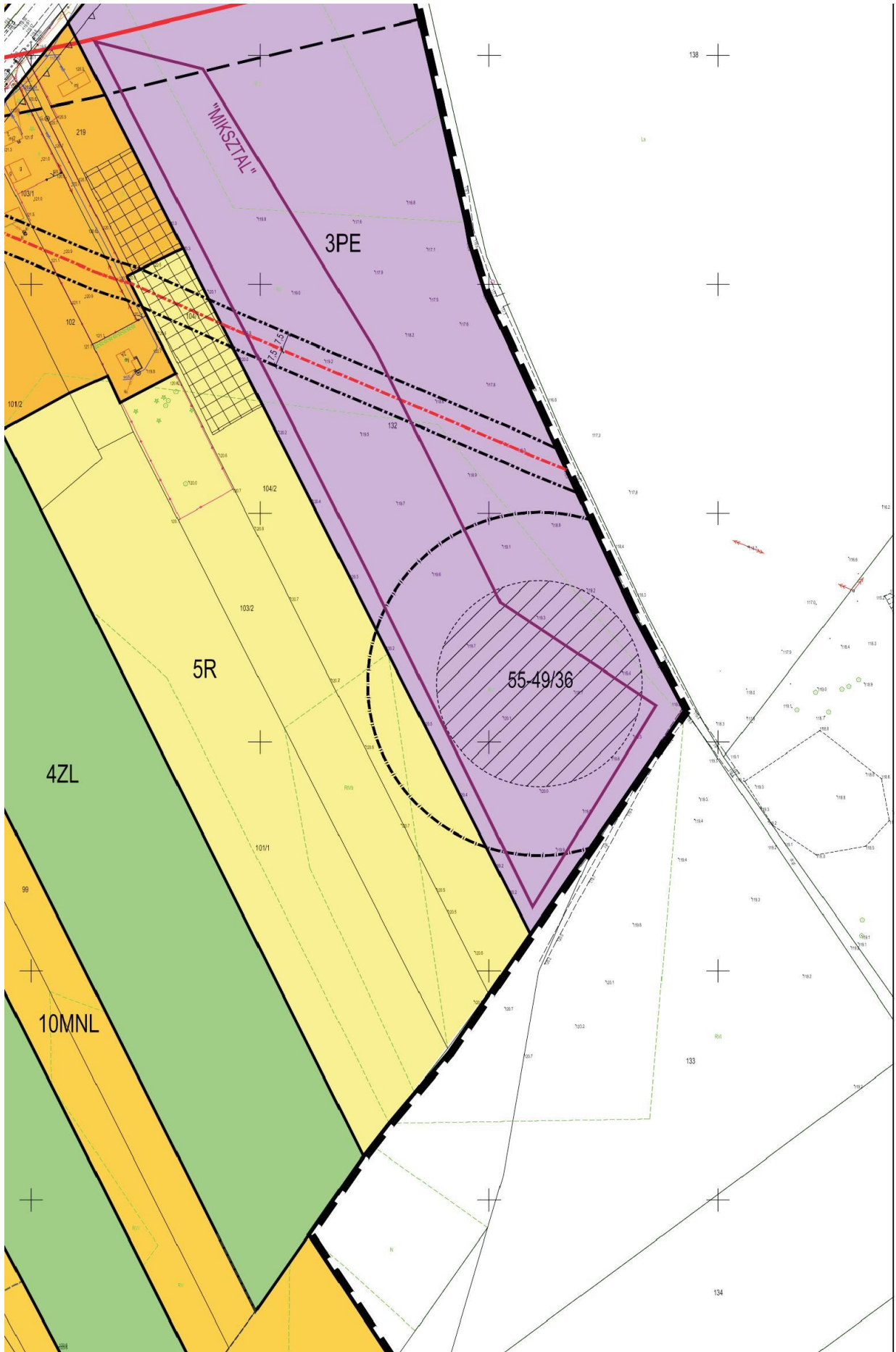






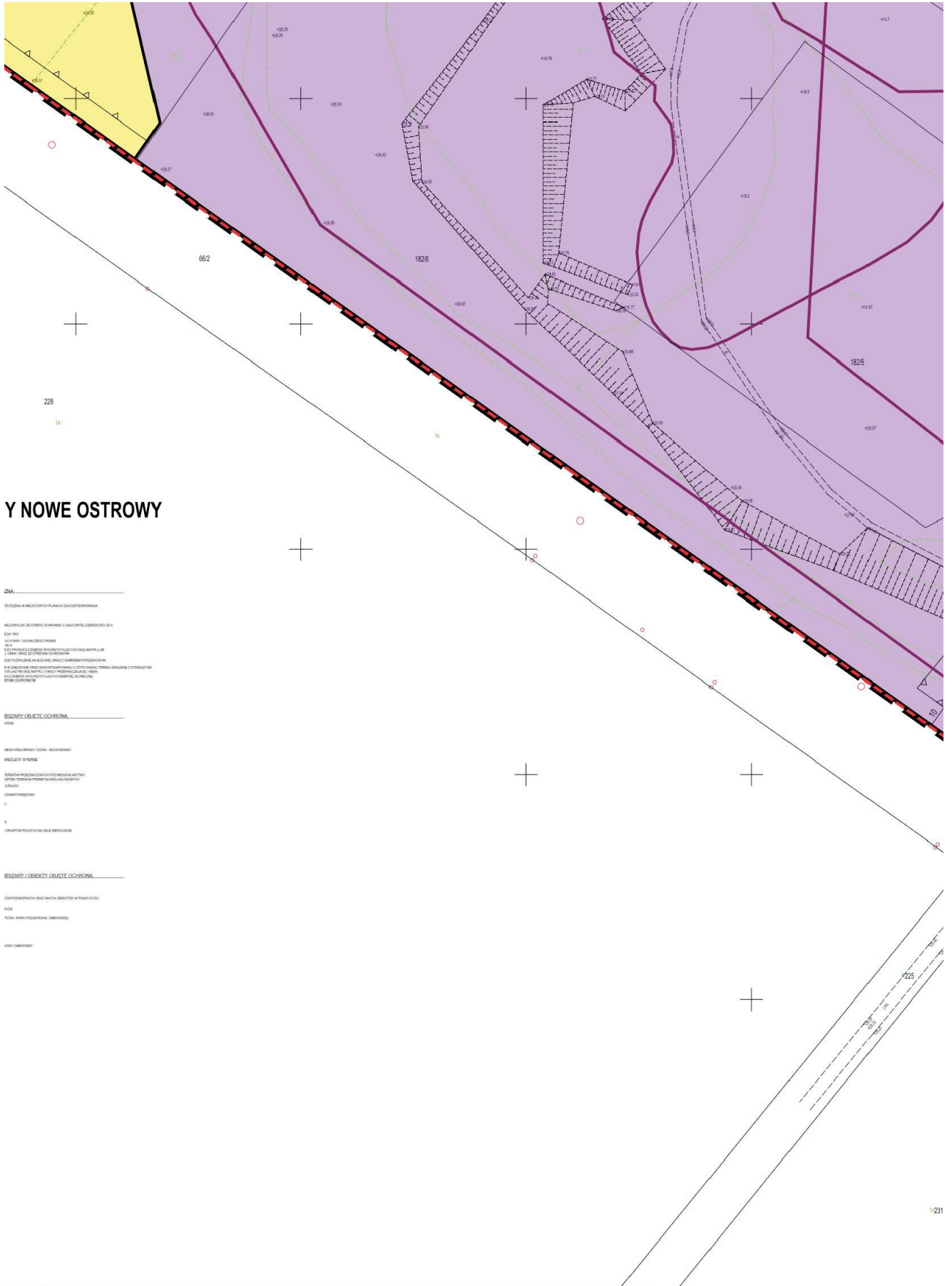








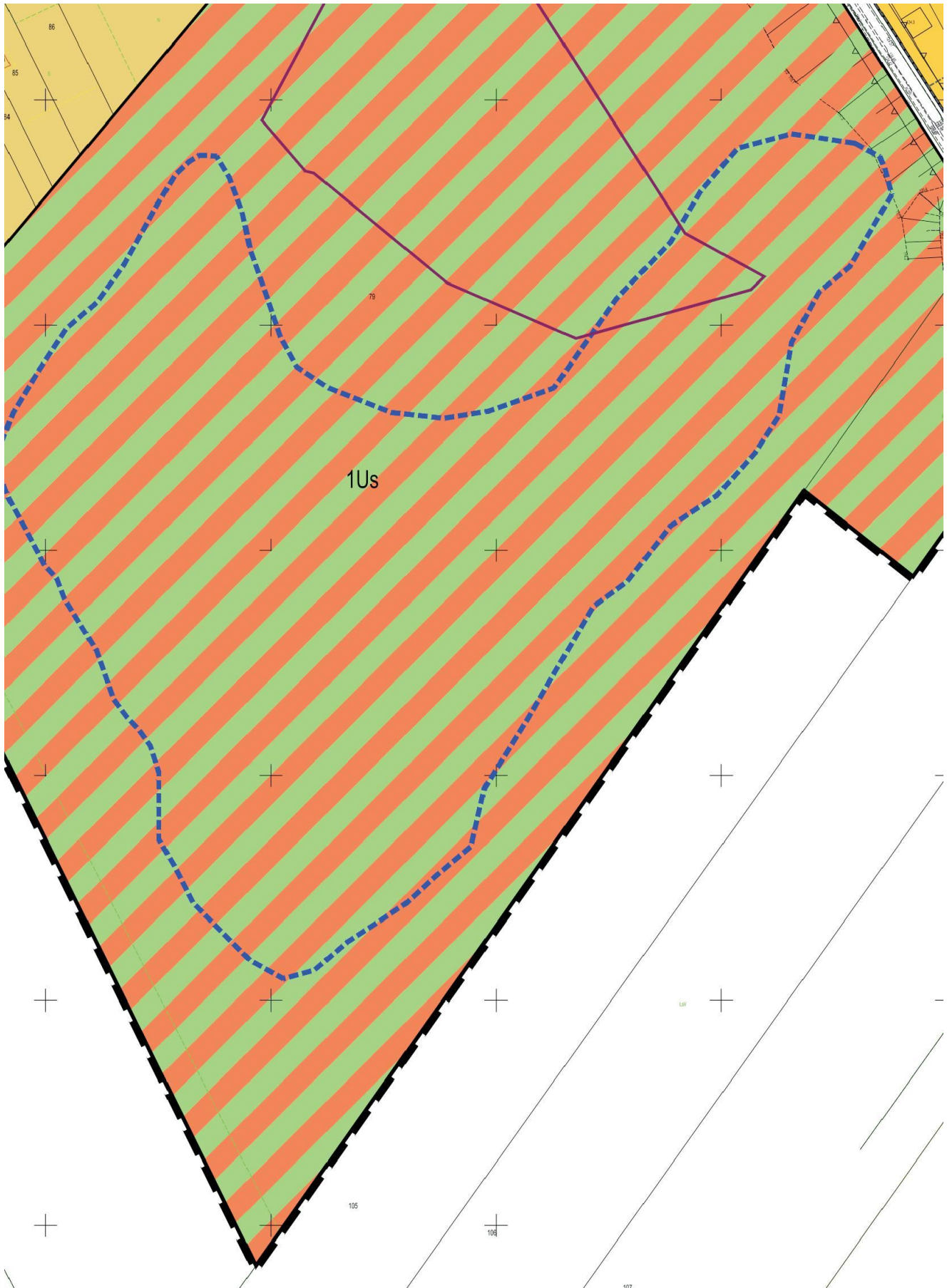




# Y NOWE OSTROWY

- ZNA**
- 0 - granice miejscowości lub miejscowości
  - 1 - granice terenów ochronnych i terenów o znaczeniu ekologicznym
  - 2 - granice terenów o znaczeniu ekologicznym
  - 3 - granice terenów o znaczeniu ekologicznym
  - 4 - granice terenów o znaczeniu ekologicznym
  - 5 - granice terenów o znaczeniu ekologicznym
  - 6 - granice terenów o znaczeniu ekologicznym
  - 7 - granice terenów o znaczeniu ekologicznym
  - 8 - granice terenów o znaczeniu ekologicznym
  - 9 - granice terenów o znaczeniu ekologicznym
  - 10 - granice terenów o znaczeniu ekologicznym
- BSZARY OBIĘTY OCHRONA**
- 1 - teren o znaczeniu ekologicznym
  - 2 - teren o znaczeniu ekologicznym
  - 3 - teren o znaczeniu ekologicznym
  - 4 - teren o znaczeniu ekologicznym
  - 5 - teren o znaczeniu ekologicznym
  - 6 - teren o znaczeniu ekologicznym
  - 7 - teren o znaczeniu ekologicznym
  - 8 - teren o znaczeniu ekologicznym
  - 9 - teren o znaczeniu ekologicznym
  - 10 - teren o znaczeniu ekologicznym
- BSZARY OBIĘTY OCHRONA**
- 1 - teren o znaczeniu ekologicznym
  - 2 - teren o znaczeniu ekologicznym
  - 3 - teren o znaczeniu ekologicznym
  - 4 - teren o znaczeniu ekologicznym
  - 5 - teren o znaczeniu ekologicznym
  - 6 - teren o znaczeniu ekologicznym
  - 7 - teren o znaczeniu ekologicznym
  - 8 - teren o znaczeniu ekologicznym
  - 9 - teren o znaczeniu ekologicznym
  - 10 - teren o znaczeniu ekologicznym







## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY WRAZ Z MIEJSCEM ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
	DZIAŁKA, KTÓRA BEZ UDZIAŁU DZIAŁKI SĄSIEDNIEJ W ZAKRESIE DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ NIE MOŻE STANOWIĆ SAMODZIELNEJ DZIAŁKI BUDOWLANEJ
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
	KRZYŻ PRZYDROŻNY OBJĘTY OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
	GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220kV
	GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
	ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

## SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM BUDYNKÓW REKREACJI INDYWIDUALNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUG SPORTU I REKREACJI
	TEREN POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI ŻŁÓŻ
	TEREN ROLNICZY
	TEREN LASÓW
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

	GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
	GRANICA UDOKUMENTOWANYCH ŻŁÓŻ KOPALIN

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRUNTY ZMELIOROWANE
	OŚ NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220 kV
	OŚ NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP
	ORIENTACYJNA GRANICA ZBIORNIKA WODNEGO
	PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI BUDOWLANE
	PROPONOWANA LOKALIZACJA BUDYNKU MIESZKALNEGO
	GRANICA DOCELOWEGO PASA DROGOWEGO POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM MIEJSCOWYM

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Olesiński

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVI/287/22  
Rady Gminy Nowe Ostrowy  
z dnia 27 stycznia 2022 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 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986).

Przewodniczący Rady Gminy

**Jacek Olesiński**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVI/287/22

Rady Gminy Nowe Ostrowy

z dnia 27 stycznia 2022 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 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986) Rada Gminy Nowe Ostrowy stwierdza, iż po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Grodno i Miksztal 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;

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

- budowa 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;

- finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie dotyczących infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie uzależnione od zdolności finansowych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

**Jacek Olesiński**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVI/287/22

Rady Gminy Nowe Ostrowy

z dnia 27 stycznia 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986).**



## Uzasadnienie

### do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Grodno i Miksztal

#### 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 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXVI/285/2017 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Grodno i Miksztal, zmienionej uchwałą nr XLII/334/2018 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 20 czerwca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXVI/285/2017 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 29 listopada 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Grodno i Miksztal, 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;

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnych oraz obowiązujących linii zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do obowiązującego planu, zapisów w studium dla poszczególnych rodzajów zabudowy oraz istniejącego zagospodarowania. Dla terenu 1Us ustalono zasady realizacji nawierzchni ciągów pieszych, placów, ławek, śmietników, słupów oświetleniowych oraz infrastruktury technicznej. Dopuszczenie możliwości lokalizacji zabudowy zagrodowej na terenach rolniczych „R” oraz granice terenów „PE” powierzchniowej eksploatacji złóż wynikają z obowiązującego planu miejscowego. Teren 1Us wyznaczono na podstawie obowiązującego studium, które ustala nowy kierunek zagospodarowania terenu pokopalnianego, na którym wydobywano piaski i żwiry. Ustalenie terenu 1Us (teren sportu i rekreacji) pozwoli zagospodarować istniejący zbiornik wodny wraz z terenami do niego bezpośrednio przyległymi na cele rekreacyjno-wypoczynkowe służące lokalnej społeczności.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Teren zbiornika wodnego po żwirowni, otoczony od południa i wschodu lasami oraz częściowo zadrzewiony posiadający duże walory krajobrazowe przeznaczono pod rozwój funkcji usług sportu i rekreacji z możliwością lokalizacji obiektów budowlanych handlu i gastronomi. Ustalono wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zostały skorelowane z obowiązującym na tym terenie planem miejscowym. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono rodzaj projektowanego pokrycia dachowego oraz jego kolor. Ustalono również zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub grupowej oraz zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>.

c) 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 wydobywania kopalin metodą odkrywkową i inwestycji celu publicznego. Na terenach oznaczonych symbolami literowymi RMn, MN, MNL, MN/U ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego. Dodatkowo ustalono 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, lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowych oraz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono klasyfikacje akustyczną terenów.

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

Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Część gruntów leśnych, które przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową oraz poszerzenia dróg wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Stosowne wnioski zostały złożone do Marszałka Województwa w zakresie gruntów prywatnych oraz do Ministra Środowiska w zakresie gruntów będących własnością Skarbu Państwa. Zgody uzyskały niewielkie fragmenty gruntów leśnych m.in. fragmenty terenów 1KDG, 3KDL, 1MN/U. Pozostałe grunty leśne, które przeznaczono na cele nieleśne w obowiązującym planie miejscowym przyjętym 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, są już przeznaczone pod funkcje nieleśne zgodnie z ustaleniami planu z 2004 r.

Na rysunku planu oznaczono granice udokumentowanych złóż kopalin, które w większości mieszczą się w granicach terenów 1PE, 2PE i 3PE. Wyjątkiem jest złożo Grodno Nowe, które zostało wyeksploatowane, a po zakończeniu eksploatacji powstał tam zbiornik wodny. W związku z zaniechaniem eksploatacji, w obowiązującym studium teren przeznaczono pod zabudowę usług sportu i rekreacji i takie przeznaczenie ustalono również w planie (teren 1Us).

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

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

W obszarze objętym planem nie 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 2021 r. poz. 710 ze zm.), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. We wschodniej części planu na terenie 3PE występuje stanowisko archeologiczne od którego ustalono strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego. Przy skrzyżowaniu dróg 1KDG i 2KDL zlokalizowany jest krzyż przydrożny, który objęto ochroną konserwatorską.

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

Przez obszar planu przechodzi linia elektroenergetyczna najwyższych napięć oraz średniego napięcia dla których ustalono pas technologiczny oraz strefę ochronną w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Na obszarze planu występują również ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z występowaniem terenu zamkniętego oraz lasów. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

W granicach obszaru objętego planem wyznaczono tereny powierzchniowej eksploatacji złóż (piaski i żwiry), których eksploatacja może przynieść gminie dodatkowe dochody związane z opłatami eksploatacyjnymi za wydobywanie kopalin. W zachodniej części tereny PE obejmują już istniejący zakład wydobywczy oraz działki jeszcze niezagospodarowane wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym, na których występują udokumentowane złoża kopalin. We wschodniej części obszaru objętego planem na podstawie studium wyznaczono całkiem nowy teren powierzchniowej eksploatacji złóż - 3PE. Teren ten ma powierzchnię 5,5 ha i obejmuje udokumentowane złożo kopalin „Miksztal”.

g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Plan nie zmienia w sposób niekorzystny dotychczasowego przeznaczenia działek.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, jednak przy zachodniej granicy występuje teren zamknięty (obszar kolejowy) w sąsiedztwie którego występują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu oraz przy wykonywaniu robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego, głównie polega na przeznaczeniu nowych terenów pod zabudowę wyznaczonych w studium, które posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej oraz ustalenie układu komunikacyjnego, który będzie obsługiwał duży obszar już przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym planie. Zmiana planu pozwoli również na zagospodarowanie terenu po kopalni piasku i żwiru. Pokopalniany zbiornik wodny oraz tereny przyległe przeznaczono pod usługi sportu i rekreacji – teren 1Us.

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

Obszar objęty planem obejmuje m.in. tereny dróg lub graniczy z drogami w których zlokalizowany jest wodociąg. Dla części terenów we wschodniej i południowo wschodniej części niezbędnym będzie konieczność sukcesywnej budowy nowych dróg i infrastruktury technicznej obsługującej nowe obszary przeznaczone pod zabudowę. Zdecydowana większość terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika z obowiązującego planu miejscowego, a nowy plan ma za zadanie wprowadzić układ komunikacyjny. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

k) 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 XXXVI/285/2017 z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Grodno i Mikształ, zmienionej uchwałą nr XLII/334/2018 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 20 czerwca 2018 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 3 września 2018 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 października 2021 r. do 8 listopada 2021 r. Dnia 25 października 2021 r. w Urzędzie Gminy Nowe Ostrowy odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 22 listopada 2021 r. każdy zainteresowany mógł zgłosić uwagi do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do planu.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Składanie wniosków i uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczano 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. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Gminy Nowe Ostrowy.

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

Obszar objęty planem obejmuje drogi publiczne w których zlokalizowany jest wodociąg, który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

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.

Procedura planistyczna ma na celu zmianę ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Ostrowy przyjętego uchwałą Nr XVII/96/2004 Rady Gminy w Nowych Ostrowach z dnia 8 czerwca 2004 r.

Uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego wynika z potrzeby aktualizacji dokumentów planistycznych dla tego fragmentu gminy. Obszary objęte planem zlokalizowane są w granicach miejscowości Grodno I i Grodno II, gdzie w obowiązującym planie miejscowym wyznaczono duży obszar pod zabudowę m.in. mieszkaniową, bez ustalenia układu komunikacyjnego. Nowy plan miejscowy ma na celu ustalenie układu komunikacyjnego obsługującego części działek nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, w którym będzie można również zlokalizować infrastrukturę techniczną. Plan pozwoli również na zagospodarowanie terenu po kopalni piasku i żwiru. Pokopalniany zbiornik wodny oraz tereny przyległe przeznaczono pod usługi sportu i rekreacji – teren 1Us. W południowo-wschodniej części planu, w pobliżu zbiornika wodnego i w otoczeniu lasów, na podstawie studium wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej.

Po podjęciu przez Radę Gminy Nowe Ostrowy uchwały Nr XXXVI/285/2017 z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Grodno i Miksztal, zmienionej uchwałą nr XLII/334/2018 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 20 czerwca 2018 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 3 września 2018 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 października 2021 r. do 8 listopada 2021 r. Dnia 25 października 2021 r. w Urzędzie Gminy Nowe Ostrowy odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 22 listopada 2021 r. każdy zainteresowany mógł zgłosić uwagi do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do planu.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i uzyskał pozytywne 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 fragment już istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Grodno I i Grodno II, z istniejącymi drogami i infrastrukturą techniczną. Część terenów jest już częściowo zabudowana. Największy obszar przeznaczony pod zabudowę z każdej strony ograniczony jest drogą publiczną, jednak wymaga wprowadzenia układu komunikacyjnego obsługującego części działek nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie 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.

Opracowanie nowego planu dla części obrębów Grodno i Miksztal wynika z potrzeby dostosowania planu do nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Ostrowy oraz z potrzeby ustalenia układu komunikacyjnego na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Aktualizacja obowiązującego od 2004 roku planu jest zgodna 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

W pasach drogowych istniejących dróg publicznych zlokalizowana jest infrastruktura wodociągowa. Istniejące drogi publiczne gminne posiadają nawierzchnię bitumiczną, jednak wymagają poszerzenia, co spowoduje konieczność wykupu części nieruchomości. Dla części terenów przeznaczonych pod zabudowę konieczna będzie realizacja nowych dróg publicznych w granicach których będzie realizowana infrastruktura techniczna. Nowe drogi z infrastrukturą będą obsługiwały części działek nieposiadających

bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. W celu realizacji ustaleń planu, należy rozważyć rozłożenie na etapy rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej i komunikacji.

Proponuje się przyjęcie dwóch etapów:

Etap I - obejmujący okres do 5 lat od uchwalenia planu, czyli do upływu terminu wnoszenia roszczeń z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Etap II - obejmujący okres do 10 lat od uchwalenia planu, w którym konieczna jest realizacja całości określonych w planie inwestycji.

W granicach obszaru objętego planem wyznaczono tereny powierzchniowej eksploatacji złóż (piaski i żwiry), których eksploatacja może przynieść gminie dochody związane z opłatami eksploatacyjnymi za wydobywanie kopalin. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu. Dla terenów oznaczonych symbolami literowymi RMn, MN, MNL, MN/U w wysokości 15%, natomiast dla terenów P/U, PE U w wysokości 20%. Oprócz „renty planistycznej”, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.

Przewodniczący Rady Gminy

**Jacek Olesiński**