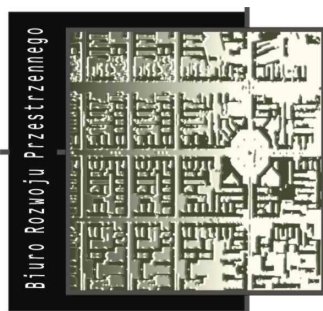


GMINA NOWE OSTROWY



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU IMIELINEK

Łódź, 2015



Biuro Rozwoju Przestrzennego w Łodzi

M.Reterski i M.Pasternak - Wiśniewska - spółka jawna

Gdańska 112 p.53 90-508 Łódź
tel/fax (42) 633 60 76
0 501 129 154
brpwlodzi@op.pl
NIP. 725-187-09-08

NAZWA OPRACOWANIA:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBRĘBU IMIELINEK**

ZLECENIODAWCA:

GMINA NOWE OSTROWY

ZESPÓŁ AUTORSKI:

AUTORZY	mgr Marian Reterski WA- 171 mgr Ewa Głosińska
WSPÓŁPRACA:	mgr inż. Monika Pasternak – Wiśniewska tech. Anna Potocka inż. Justyna Kaźmierczak

Łódź, 2015
UCHWAŁA NR
RADY GMINY NOWE OSTROWY
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu Imielinek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XL/291/14 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 27 lutego 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Imielinek, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Ostrowy zatwierdzonego uchwałą nr XL/292/14 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 27 lutego 2014r. **Rada Gminy Nowe Ostrowy uchwala:**

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

§1.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Imielinek, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały planu;
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§2.

Granice obszaru objętego planem, określone w załączniku graficznym do uchwały Nr XL/291/14 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 27 lutego 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Imielinek, wyznaczone zostały na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.

§3.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;
- 2) **rysunku planu** - - należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, za wyjątkiem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w §2;
- 5) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 6) **teren** - - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony indywidualnym symbolem cyfrowo-literowym;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje lub będzie dominował w zabudowie i zagospodarowaniu na danej działce budowlanej;

który będzie realizowany w pierwszej kolejności, i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu.

- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe (określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów);
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonych po zewnętrznym obrysie ścian tych budynków, do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonych po zewnętrznym obrysie ścian, do powierzchni działki budowlanej;
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku lub jego części mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego punktu stropodachu lub przykrycia budynku;
- 12) **minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wód powierzchniowych na tym terenie, w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub zespołu sąsiadujących działek budowlanych;
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku (oprócz wysuniętych poza tę ścianę gzymsów, okapów, wykuszy, otwartych tarasów i balkonów oraz elementów wejść do budynku, takich jak schody, pochylnie, rampy, zadaszenia, pod warunkiem, że nie wykraczają one poza linię rozgraniczającą terenu), od linii rozgraniczającej drogi publicznej, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 15) **objektach usługowych** – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, nie wytwarzająca metodami przemysłowymi dóbr materialnych, mająca na celu zaspokojenie potrzeb ludności;
- 16) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową, wykonywaną w obiektach, o których mowa w pkt. 15, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) **strefie bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć pas technologiczny od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV (o szerokości 15 m – po 7,5 m w obie strony od osi linii), w którym ze względu na ochronę przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz ze względu na potrzeby eksploatacyjne, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 18) **wiacie** – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami, nie wydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych
- 19) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 20) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny zjazd lub wejście na działkę;
- 21) **kolorach pastelowych** – należy przez to rozumieć barwy jasne, łagodne, spokojne, niekrzykliwe, niejaskrawe, nieintensywne, często zawierające dużą domieszkę bieli;
- 22) **kolorach jaskrawych** - należy przez to rozumieć kolory o intensywnej barwie, mocne, ostre, wyraziste, rażące w oczy, nasyczone.
- 23) **reklamie** – należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz nośnika reklamy takiego jak tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy i oznaczenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami;
- 24) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy – firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz

- związłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
- 25) **wiacie** – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami, nie wydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych
2. Pozostałe pojęcia, nie wymienione powyżej i użytych w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§4.

Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

§5.

Dla obszaru objętego planem nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

§6.

1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) strefa bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV;
 - 5) istniejące rowy melioracyjne;
 - 6) istniejący rów odprowadzający wodę;
 - 7) przeznaczenie terenów.
2. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, wynikają z przepisów odrębnych:
 - 1) stanowiska archeologiczne wraz z nr AZP;
 - 2) strefy ochrony archeologicznej,
 - 3) tereny zmeliorowane.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania na obszarze objętym planem

§7.

Na obszarze objętym planem wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP,KS**;
- 3) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 4) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 5) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**.

§8.

Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:

- 1) obowiązek lokalizowania zabudowy na działce zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub częściowo między linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy dopuszcza się możliwość ich odbudowy, nadbudowy lub rozbudowy jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy, natomiast w obrysie budynku dopuszcza się wyłącznie możliwość przebudowy;
- 3) dopuszcza się zachowanie działek budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu oraz działek powstałych w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu, przy uwzględnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** lokalizowanie reklam usytuowanych wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku o maksymalnej powierzchni 2,0 m² dla działki budowlanej;
- 5) zakaz stosowania jaskrawej, kolorystyki elewacji;
- 6) zakaz umieszczania reklam na dachach budynków oraz o zmiennej i świecącej ekspozycji;
- 7) zakaz stosowania okładzin z PCV w elewacjach obiektów budowlanych.

§9.

Ustala się następujące **zasady lokalizacji i gabaryty ogrodzeń**:

- 1) sytuowanie ogrodzeń działek w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg;
- 2) obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, których powierzchnia prześwitu wynosi co najmniej 30%;
- 3) możliwość zastosowania podmurówki o maksymalnej wysokości 0,6 m;
- 4) wysokość maksymalną ogrodzeń razem z podmurówką: 1,8 m;
- 5) materiał: kamień, cegła, drewno, metal oraz materiały imitujące kamień i cegłę;
- 6) od strony dróg publicznych zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§10.

Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**:

- 1) zakaz:
 - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - b) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych i gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki,

- 2) obowiązek:
 - a) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach usługowych instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny,
 - b) ochrony akustycznej terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** jako terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) ochrony wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód;
 - d) maksymalnego zachowania istniejącej zieleni;
 - e) zachowania i utrzymania drożności istniejących rowów melioracyjnych, w celu ich prawidłowego funkcjonowania jako odbiornika wód powierzchniowych i obiektu retencji wodnej,
 - f) zapewniania dostępu do istniejących rowów melioracyjnych właściwemu zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych w celu konserwacji rowu, zapewnienia bezpieczeństwa jego użytkowania i ochrony;
- 3) dopuszcza się możliwość przekrycia istniejących rowów melioracyjnych;
- 4) w przypadku naruszenia istniejącej sieci drenarskiej na terenach zmeliorowanych, wskazanych na rysunku planu, ustala się obowiązek jej przebudowy, w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11.

Ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**:

- 1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych w formie stanowisk archeologicznych (nr AZP 55-49/10, 55-49/1), na obszarze których wszelkie działania inwestycyjne, obejmujące prace ziemne, wymagają dostosowania do wymogów określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) wyznacza się strefy ochrony archeologicznej stanowisk, o których mowa w pkt 1;
- 3) nakazuje się, w przypadku robót ziemnych lub dokonywania zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy ochrony archeologicznej, przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzorów.

§12.

1. Ustala się następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**:

- 1) minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20 m;
 - 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1000 m²;
 - 3) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: 70°;
2. Dla pozostałych terenów nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
 3. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
 4. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§13.

Ustala się następujące **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**:
 - a) zakaz realizacji piwnic i kondygnacji podziemnych, z uwagi na wysoki poziom zalegania wód gruntowych,
 - b) lokalizację nowej zabudowy od istniejących rowów melioracyjnych i zbiornika wodnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS**, w odległościach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) na terenach znajdujących się w strefie bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV:
 - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz nasadzeń roślinnością o naturalnej wysokości przekraczającej 3 m.

§14.

Ustala się następujące **wymogi w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa**:

- 1) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej służącej w sytuacjach kryzysowych: ochronie przeciwpożarowej, realizacji zadań w zakresie wykrywania zagrożeń oraz ostrzegania i alarmowania, zaopatrywaniu ludności w wodę pitną, zapewnieniu bezpieczeństwa sieci elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 2) ustala się konieczność uwzględnienia wymogów obrony cywilnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§15.

1. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy;
- 3) zachowanie istniejących urządzeń i sieci naziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z dopuszczeniem wymiany, przebudowy i rozbudowy.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) możliwość zachowania istniejących indywidualnych studni przydomowych jako źródła wody do celów gospodarczych;
- 3) rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi dla umożliwienia dostępu do sieci wszystkim odbiorcom, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków** bytowych i komunalnych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej, po jej wybudowaniu;
- 2) do czasu wyposażenia wszystkich terenów w sieć kanalizacji sanitarnej, możliwość zastosowania na działkach budowlanych zbiorników bezodpływowych;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu,
- 4) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych.

4. W zakresie **odprowadzania wód** opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych dróg do rowów przydrożnych oraz poprzez projektowaną sieć kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu;
- 2) odprowadzanie wód opadowych na terenach budowlanych według rozwiązań indywidualnych - powierzchniowo i przez infiltrację do ziemi;
- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych z terenów działek na teren dróg i działek sąsiednich;
- 4) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrzno-kablowej średniego i niskiego napięcia, po jej rozbudowie;

- 2) rozbudowę, przebudowę, modernizację sieci (w tym możliwość skablowania istniejących sieci napowietrznych średniego napięcia 15kV) oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej.
6. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł lokalnych i indywidualnych z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych tj. zapewniających wysoki poziom czystości emisji;
 - 2) możliwość pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych.
 7. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** dla celów gospodarczych i grzewczych plan ustala:
 - 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki budowlanej.
 - 2) docelowo zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowych.
 - 3) linia ogrodzeń powinna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu w rzucie poziomym.
 8. W zakresie **telekomunikacji** plan ustala:
 - 1) obsługę z istniejącej sieci telekomunikacyjnej, po jej rozbudowie;
 - 2) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
 - 3) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.
 9. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie odpadów na posesjach w odpowiednio przystosowanych do tego urządzeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§16.

1. Ustala się powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym, poprzez istniejącą drogę publiczną klasy zbiorczej (droga powiatowa Nr 31516), oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDZ** oraz istniejącą drogę publiczną klasy lokalnej (droga powiatowa Nr 2144E), oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDL**.
2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią:
 - 1) droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDZ**;
 - 2) droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL**.
3. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających, określone na rysunku planu:
 - 1) dla drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** – od 12 m do 17 m;
 - 2) dla drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** – 15 m.
4. Dopuszcza się obsługę działek budowlanych za pomocą dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu przyjmując:
 - 1) minimalną szerokość dróg wynoszącą 5 m;
 - 2) obowiązek lokalizacji budynków przy drogach wewnętrznych z zachowaniem odległości co najmniej 5 m od linii rozgraniczających tych dróg.
5. Ustala się zakaz grodzenia istniejących dróg gospodarczych – dojazdów do pól.
6. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu.
7. W zakresie miejsc postojowych ustala się:
 - 1) obowiązek zapewnienia na działkach budowlanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**:
 - a) minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN nie ustala się stanowisk przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
8. Dla terenów dróg, o których mowa w ust. 2, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;
 - 2) zasad i warunków sytuowania ogrodzeń - §9;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - §11;
 - 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - §13;
 - 6) wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa - §14;
 - 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §15.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§17.

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi nieuciążliwe w formie obiektów wolnostojących lub jako pomieszczenia wbudowane w budynek mieszkalny,
 - b) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane do budynku mieszkalnego lub jako pomieszczenia wbudowane w budynek mieszkalny,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
 - d) miejsca postojowe,
 - e) drogi wewnętrzne,
 - f) wiaty,
 - g) obiekty małej architektury;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: 30%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,6,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,3,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 60%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: do 11 m – do dwóch kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,
 - dla wiat, garaży i budynków gospodarczych oraz obiektów usługowych wolnostojących: do 6,0 m - jedna kondygnacja nadziemna,
 - dla istniejących budynków wyższych lub posiadających większą liczbę kondygnacji nadziemnych ustala się zakaz nadbudowy,
 - g) geometria dachów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12 ° do 40 °,
 - dla garaży, budynków gospodarczych i wiat: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 40° lub płaskie ,
 - w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu dopuszcza się zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci,
 - h) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, pokrycia bitumiczne,
 - kolorystyka: barwy dachówki ceramicznej oraz odcienie koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,
 - i) kolorystyka oraz materiał elewacji obiektów budowlanych:
 - elewacje z tynku w gamie kolorów pastelowych oraz z kamienia, cegły, drewna,
 - zakaz stosowania elewacji z okładzin z PCV oraz z blachy;

- 4) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z uwzględnieniem wymogów określonych w pkt. 3,
 - b) zakaz realizacji piwnic i kondygnacji podziemnych, z uwagi na wysoki poziom zalegania wód gruntowych,
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych dotyczących:
 - 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;
 - 2) zasad i warunków sytuowania ogrodzeń - §9;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - §11;
 - 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - §12;
 - 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - §13;
 - 7) wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa - §14;
 - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §15.
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §16.

§18.

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP,KS**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obsługa komunikacji samochodowej, w tym przystanki komunikacji kołowej,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
 - 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 80%;
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych dotyczących:
 - 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;
 - 2) zasad i warunków sytuowania ogrodzeń - §9;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - §11;
 - 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - §12;
 - 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - §13;
 - 7) wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa - §14;
 - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §15.
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §16

§19.

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych (zbiornik wodny);
2. Dla terenów o których mowa w § 19 plan ustala obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych dotyczących:
 - 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §8;
 - 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §10;
 - 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - §11;
 - 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - §13;
 - 5) wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa - §14;

Rozdział 6

Ustalenia końcowe

§20. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- 1) ustala się w wysokości 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN**;
- 2) nie ustala się:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **WS**, ze względu na utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenu.
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDZ, KDL, ZP, KS** ze względu na występowanie terenów stanowiących własność gminy lub Skarbu Państwa.

§21. Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Ostrowy, zatwierdzonego uchwałą nr XVII/961/2004 Rady gminy Nowe Ostrowy z dnia 8 czerwca 2004 r.

§22.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowe Ostrowy.

§23. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i publikacji na stronie internetowej gminy Nowe Ostrowy.

§24.

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

.....
(PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
W NOWYCH OSTROWACH)