U C H W A Ł A N R 1 5 2 / X X / 2 0 1 2
R A D Y G M I N Y W N O W E J S U C H E J

z dnia 5 lipca 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Nowa Sucha w gminie Nowa Sucha

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2, art.20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą nr 113/XIV/2011 Rady Gminy w Nowej Suchej z dnia 29 grudnia 2011 r., stwierdzając zgodność z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha”,
Rada Gminy w Nowej Suchej uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha dla fragmentu wsi Nowa Sucha oznaczonego na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **U.**

2. Niniejszym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha ustala się:

1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i maksymalną i minimalną intensywność zabudowy;
3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz podziałów nieruchomości;
5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
6) stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

3. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa :

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
3) szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów, w tym zakazu zabudowy,

4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania,, urządzania i użytkowania terenu, .
5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały będącymi jej integralną częścią są:

1) Część graficzna (rysunek planu sporządzony na kopii mapy sytuacyjno- wysokościowej w skali 1:1000, pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej), stanowiąca **załącznik nr 1.**
2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2.**
3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, ° które należą do zadań własnych gminy, stanowiące **załącznik nr 3.**

5. Ilekroć w planie jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który stanowią ustalenia niniejszej uchwały (wraz z załącznikami), o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
2) **rysunku płanu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiący **załącznik nr 1** do uchwały,
3) **obszarze -** należy przez to rozumieć teren ograniczony pokazanymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniej szej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi; nieprzekraczanie to nie dotyczy elementów architektonicznych budynku takich jak: balkon, taras, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokiennik oraz innych detali wystroju zewnętrznego budynku; nieprzekraczanie nie dotyczy również ocieplania budynku oraz zmiany elewacji frontowej,
6) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji na danym obszarze na warunkach ustalonych planem,
7) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
8) **terenie biologicznie czynnym -** należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie,

przy czym pojęcia i określenia użyte w planie, a wyżej nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa i zasadami ich interpretacji.

6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem,
2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolem literowym przypisanym do obszaru objętego planem,
3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
4) zwymiarowanie położenia nieprzekraczalnej linii zabudowy.

ROZDZIAŁU

USTALENIA DOTYCZĄCE: PRZEZNACZENIA°TERENU, ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKÓW ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM LINII ZABUDOWY, GABARYTÓW OBIEKTÓW I INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

§ 2. Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr i** do niniejszej uchwały symbolem **U** przeznaczony jest pod realizację **zabudowy usługowej, za wyjątkiem usług handlu o powierzchni sprzedaży ponad 400 m^2,** przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania :

1) Zabudowę usługową sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, pokazanej na rysunku planu.
2) Intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (lub działek budowlanych objętych jedną inwestycją) ustala się w wielkości od 0,15 do 0,50.
3) Ustala się, że przy zachowaniu przepisów odrębnych wysokość budynków nie może przekroczyć 10,00 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego dachu budynku, natomiast elementy inżyniersko-technologiczne i reklamowe mogą mieć wysokość do 18,00 m.
4) Dachy budynków ustala się jako płaskie, dwuspadowe, jednospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 3° do 20°.
5) Ogrodzenie od strony drogi publicznej (powiatowej relacji Kozłów Szlachecki +- Guzów), do której przylega obszar, winno odznaczać się wysokim poziomem estetycznym i użytkowym, z wykluczeniem ogrodzenia żelbetowego prefabrykowanego.
6) Istniejące w obszarze na dzień uchwalenia niniejszego planu obiekty budowlane dopuszcza się do nadbudowy, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania na cele zgodne z ustaleniami planu.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY :

§ 3. Dla obszaru, o którym mowa w §2, ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska i przyrody :

1) Za wyjątkiem zgodnych z przepisami odrębnymi obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej w obszarze wyklucza się realizację przedsięwzięć „mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko" i „mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko" w rozumieniu przepisów odrębnych obowiązujących na dzień uchwalenia niniejszego planu.

2) W obszarze wyklucza się realizację „zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii" i „zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii" w rozumieniu przepisów odrębnych obowiązujących na dzień uchwalenia niniejszego planu.

3) Uciążliwość obiektów usługowych zlokalizowanych w obszarze, za wyjątkiem spełniających wymogi przepisów odrębnych urządzeń z zakresu łączności publicznej, nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor lub zarządca ma tytuł prawny. W tym celu w obszarze dopuszcza się realizację nie tylko zieleni izolacyjnej, lecz także technicznych urządzeń ochrony przed uciążliwościami na tyle skutecznych, aby warunek ten mógł być dotrzymany.

4) . Dla obszaru nie ustala się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych obowiązujących na dzień uchwalenia niniejszego planu.

5) Minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (lub działek budowlanych objętych jedną inwestycją) ustala się w wielkości 15%.

ROZDZIAŁ IV
USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI ORAZ PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI

§ 4. Dla obszaru, o którym mowa w §2, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz podziałów nieruchomości:

1) Nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2) W wyniku podziału terenu na działki budowlane, należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu podlegającego podziałowi.

3) Minimalną szerokość frontu działki budowlanej (mierzoną w linii zabudowy od strony drogi powiatowej) ustala się na 30,00 m.

4) Kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej (powiatowej) winien być zbliżony (ż tolerancją do 10°) do kąta prostego.

5) Minimalną powierzchnię każdej działki budowlanej ustala się na 2000 m^2.

6) Dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 3, 4 i 5 w przypadku konieczności wydzielenia działki budowlanej, na której realizowane byłyby wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej, albo w przypadku, gdy wydzielenie działki służy powiększeniu przyległej działki budowlanej.

ROZDZIAŁ V

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

§ 5, Dla obszaru, o którym mowa w §2, ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji:

1) W oparciu o istniejące i projektowane na terenie gminy Nowa Sucha uzbrojenie terenu ustala się docelowe wyposażenie obszaru w następujące urządzenia infrastruktury technicznej :

   a) przewody i urządzenia wodociągowe;

   b) przewody i urządzenia kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

   c) przewody i urządzenia elektroenergetyczne i oświetleniowe;

   d) przewody i urządzenia łączności publicznej;

   e) przewody i urządzenia gazowe;

   przy czym dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu.

2) W obrębie obszaru dopuszcza się utrzymanie istniejących przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb, przy zachowaniu przepisów odrębnych, przy czym nowe przewody i urządzenia z zakresu tej infrastruktury lokalizować należy w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi powiatowej, a nieprzekraczalną linią zabudowy.

3) Możliwe jest odstępstwo od zasady określonej w pkt 2, t. j. dopuszcza się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wewnątrz terenu ograniczonego pokazaną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

4) W przypadku zaistnienia kolizji projektowanych elementów zagospodarowania z istniejącą w obrębie obszaru objętego niniejszym planem infrastrukturą techniczną należy przebudować kolidujące fragmenty infrastruktury technicznej, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

5) Wprowadza się obowiązek odprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych dróg manewrowych i parkingów - według wymagań przepisów odrębnych.

6) Przy zachowaniu przepisów odrębnych dopuszcza się gromadzenie wody deszczowej w zbiorniku retencyjnym na wody opadowe z ich wtórnym wykorzystaniem do celów przeciwpożarowych, sanitamo-porządkowych i nawodnieniowych.

7) Ustala się zasadę gromadzenia odpadów stałych o charakterze komunalnym w indywidualnych pojemnikach przystosowanych do segregacji tych odpadów z ich okresowym wywozem w ramach systemu utylizacji odpadów gminy Nowa Sucha, a także zasadę, że ewentualne odpady niebezpieczne (w rozumieniu przepisów odrębnych), związane z funkcjonowaniem usług, podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy odrębne.

8) Ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz ziemny gazociągiem średniego ciśnienia - na warunkach przepisów odrębnych.
0

9) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z wykorzystaniem istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia.

10) Ustala się budowę przewodów i urządzeń łączności i przyłączenia do tych przewodów i urządzeń - na warunkach przepisów odrębnych.

11) Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru co najwyżej dwoma zjazdami bezpośrednimi od drogi powiatowej Kozłów Szlachecki Guzów.

12) Zagospodarowanie terenu każdej działki budowlanej w obszarze musi uwzględnić pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług według minimalnego wskaźnika - jedno miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych, przy czym co najmniej 3% miejsc parkingowych dla samochodów osobowych musi być przystosowane dla potrzeb osób niepełnosprawnych. Przy zachowaniu przepisów odrębnych miejsca parkingowe mogą być lokalizowane zarówno pomiędzy linią rozgraniczającą drogi powiatowej, a nieprzekraczalną linią zabudowy jak również na pozostałym terenie w obrębie działki.

13) Zagospodarowanie terenu każdej działki budowlanej w obszarze musi uwzględniać urządzenie parkingu dla rowerów w ilości minimum 3% wymaganej minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.

14)

ROZDZIAŁ VI
USTALENIA DOTYCZĄCE STAWKI PROCENTOWEJ SŁUŻĄCEJ NALICZENIU OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI SPOWODOWANEGO UCHWALENIEM PLANU.

§ 6. Dla obszaru, o którym mowa w §2, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 1%.

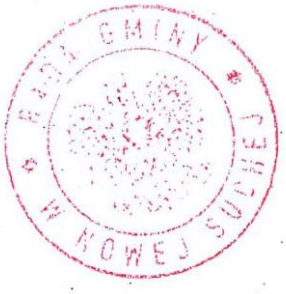
ROZDZIAŁ VII PRZEPISY KOŃCOWE

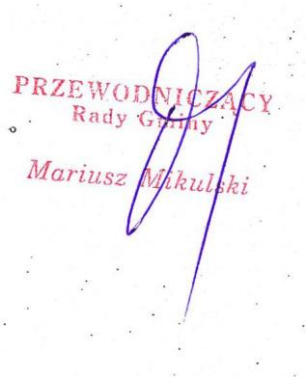
§ 7. W granicach obszaru objętego niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha zatwierdzony uchwałą nr 65/XIII/99 Rady Gminy Nowa Sucha z dnia 31 sierpnia 1999 r..

§ 8 . 1 .Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Sucha.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Gminy Nowa Sucha.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnja ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.





Załącznik nr 2
do uchwały nr 152/XX/2012
Rady Gminy w Nowej Suchej z
dnia 5 lipca 2012 r.

Rozstrzygnięcie
w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha dla fragmentu wsi Nowa Sucha.

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz w nawiązaniu do informacji Wójta Gminy Nowa Sucha stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych uwag.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Mariusz Mikulski

Załącznik nr 3
do uchwały nr 152/XX/2012
Rady Gminy w Nowej Suchej z
dnia 5 lipca 2012 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. nr 157 poz. 1240, z późniejszymi zmianami) Rada Gminy w Nowej Suchej rozstrzyga co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Nowa Sucha we wsi Nowa Sucha oraz z przeprowadzonej analizy prognozy skutków finansowych uchwalenia tego planu wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej może pociągnąć za sobą wydatki z budżetu gminy;
2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w tym inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków budżetowych gminy, kredytów, obligacji oraz środków pomocowych, przy czym:
   a) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok,
   b) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej w zakresie uzbrojenia pozostającego w gestii gminy i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanymi inwestorami.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Mariusz Mikulski