**UCHWAŁA Nr XI / 78 / 2015**
**RADY GMINY W NOWEJ SUCHEJ**
**z dnia 9 października 2015 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych numer: 170/1, 172/1, 173/1, 174/1 oraz częściowo działki o numerze ewidencyjnym 171 z obrębu Stary Dębsk, jednostka ewidencyjna Nowa Sucha**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr 306/XLI/ 2014 Rady Gminy w Nowej Suchej z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid.: 169/1, 170/1, 172/1, 173/1, 174 oraz częściowo działek o nr ewid. 169/1 i 171 z obrębu Stary Dębsk, jednostka ewidencyjna Nowa Sucha, zmienionej Uchwałą Nr 327/XLV/2014 Rady Gminy w Nowej Suchej z dnia 30 października 2014 r. stwierdzając brak naruszeń ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sucha" uchwala się co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się *„Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla działek ewidencyjnych numer: 170/1, 172/1, 173/1, 174/1 oraz częściowo działki o numerze ewidencyjnym 171 z obrębu Stary Dębsk, jednostka ewidencyjna Nowa Sucha"*, zwany dalej planem, wraz z załącznikami, oznaczonymi kolejnymi numerami od 1 do 3, o których mowa w ust. 2, 3 i 4.

2. Rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000, stanowi załącznik graficzny do niniejszej uchwały, oznaczony numerem 1.

3. Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Nowej Suchej o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowi załącznik numer 2 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Nowej Suchej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik numer 3 do niniejszej uchwały.

DZIAŁ I
**P r z e p i s y o g ó l n e**

**§ 2.** 1. Granice obszaru objętego planem: odnoszą się do działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 170/1, 172/1, 173/1, 174/1 oraz części działki ewidencyjnej numer 171 z obrębu Stary Dębsk, jednostka ewidencyjna Nowa Sucha.

2. Granice obszaru, o których mowa w ust. 1 zostały naniesione na rysunku planu.

**§ 3.** Ilekroć w planie jest mowa o:

1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć naniesioną na rysunku planu granicę sytuowania ścian budynków i innych obiektów kubaturowych w sposób swobodny, lecz bez prawa przekroczenia tej linii na zewnątrz, z wyjątkiem: balkonów, werand, wykuszy, okapów i nadwieszeń wystających poza obrys budynku, nie więcej jednak niż 1,5 m, oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;

2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;

3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie - taką funkcję, która dominuje na danym terenie;

4) **przeznaczeniu towarzyszącym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;

5) **maksymalnej powierzchni zabudowanej** – należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny procent powierzchni działki budowlanej zajętej na powierzchnię zabudowy wraz ze wszystkimi utwardzeniami w obrębie działki budowlanej;

6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany oraz wodę powierzchniową, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 $m^2$.

**§ 4.** 1. Na obszarze, o którym mowa w § 2, plan określa:

1) przeznaczenie terenów pod:
   a) zabudowę usługowo - produkcyjną, oznaczoną symbolem – **UP**;
   a także linii rozgraniczających tych terenów, zasady oraz warunki ich zagospodarowania i zabudowy;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) 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, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym, zakaz zabudowy;
7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji w zakresie:
   a) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym;
   b) wskaźniki liczby miejsc postojowych;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10) stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
11) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane;
12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:
   1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
   2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.
3. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) wymiary;
   5) przeznaczenie terenów - jednostka terenowa UP
4. Na rysunku planu znajdują się oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu:
   1) wymiary, poza obszarem objętym planem miejscowym;
   2) napowietrzne linie elektroenergetyczne;
   3) inf. DK92 – droga krajowa, klasy GP, poza obszarem objętym planem miejscowym;

4) inf. KDP – droga powiatowa, poza obszarem objętym planem miejscowym;
5) istniejący zjazd z drogi krajowej.

## DZIAŁ II
## Ustalenia dotyczące ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych

**§ 5.** Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
1) linia ogrodzeń nie może przekroczyć granicy działki i linii rozgraniczającej dróg, przy czym plan dopuszcza możliwość miejscowego wycofania ogrodzenia w głąb terenu;
2) realizacja ogrodzeń z metalu, drewna, kamienia, cegły, kompozytu;
3) ogrodzenie powinno być ażurowe od wysokości nie większej niż 0,6 m od poziomu urządzonego terenu;
4) ażur, o którym mowa w pkt 4, pomiędzy słupkami winien wynosić minimum 25% powierzchni przęsła;
5) maksymalna wysokość ogrodzenia – 2,2 m od urządzonego poziomu terenu;
6) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki.

**§ 6.** Na terenach objętych planem, ustala się następujące zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury:
1) realizacja obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie wskaźnika powierzchni zabudowanej oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
2) lokalizacja obiektów kultu religijnego w ramach wyznaczonej, na rysunku planu, nieprzekraczalnej linii zabudowy.

**§ 7.** Na terenach objętych planem, ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
1) lokalizacja na płaszczyźnie elewacji budynków, maksymalnie do wysokości stropu nad najwyższą kondygnacją nadziemną;
2) lokalizacja na konstrukcji wolnostojącej z zastrzeżeniem, iż w ramach takiej konstrukcji istnieje możliwość umieszczenia maksymalnie dwóch znaków, bądź reklam, tablic, czy urządzeń reklamowych;
3) zakaz stosowania nośników reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu.

## DZIAŁ III
## Przepisy szczegółowe
### Rozdział 1
### Tereny zabudowy

**§ 8.** Dla terenu **zabudowy usługowo - produkcyjnej** oznaczonego na rysunku planu symbolem: **UP** ustala się:

1. **przeznaczenie terenu:**
   1) przeznaczenie podstawowe:
      a) zabudowa usługowa;
      b) zabudowa produkcyjna;
      c) obiekty obsługi komunikacji (stacja paliw, myjnia samochodowa, stacja obsługi samochodów itp.);
      d) składy i magazyny;
      e) logistyka (bazy logistyczne, transportowe, magazyny, handel hurtowy);
   2) przeznaczenie towarzyszące:
      a) budynki gospodarcze;
      b) miejsca postojowe i garaże;
      c) zieleń urządzona;
      d) obiekty małej architektury;
      e) drogi wewnętrzne;

f) urządzenia budowlane;
g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2. **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:**
   1) maksymalna wysokość zabudowy:
      a) z zakresu przeznaczenia podstawowego: 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej jednak niż 15,0 metrów;
      b) gospodarczej i garażowej: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej jednak niż 11,0 metrów;
   2) kąt nachylenia połaci dachowych: 2 – 40$^{o}$;
   3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
   4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;
   5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%;
   6) maksymalna powierzchnia zabudowana: 85 %;
   7) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu UP, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej jednak niż:
      a) 19,0 m od granicy obszaru objętego planem miejscowym przylegającego do drogi inf. DK92;
      b) 5,0 m od granicy obszaru objętego planem miejscowym przylegającego do drogi inf. KDP;
      c) 7,0 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej;
   8) miejsca parkingowe zlokalizowane w obrębie posesji własnych inwestorów według minimalnego wskaźnika określonego na:
      a) 1 miejsce postojowe na każde 140 m$^2$ powierzchni użytkowej, w przypadku zabudowy produkcyjnej;
      b) 1 miejsce postojowe na każde 100 m$^2$ powierzchni użytkowej w pozostałych przypadkach;
      c) 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
   9) miejsca postojowe realizowane, jako nawierzchnia utwardzona, wliczona w powierzchnię zabudowaną, bądź jako miejsca w garażu, przy czym plan dopuszcza stosowanie zarówno miejsc postojowych, jak również miejsc postojowych w garażu, z obowiązkiem zachowaniem wskaźników o których mowa w pkt 8;
   10) bezpośrednia obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu miejscowego oraz drogi publiczne pozostające poza obszarem objętym planem;
   11) dopuszczenie urządzenia zjazdów bezpośrednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, z zachowaniem istniejących zjazdów określonych na rysunku planu miejscowego;

3. **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
   1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej 15% powierzchni działki budowlanej;
   2) zakazuje się przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
   3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
   4) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków;

5) wyklucza się odprowadzanie z działek prywatnych ścieków deszczowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;

4. **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
   1) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę: 500 $m^2$;
   2) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej pod zabudowę: 16,0 m;
   3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70 do 110$^o$;
5. **minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:** 500 $m^2$;
6. **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   1) zakaz lokalizowania usług oraz innych przedsięwzięć, o których mowa w ust. 3 pkt 3;
   2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpieniem poważnych awarii - zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska;
   3) dopuszczalny remont przebudowa i rozbudowa istniejącej zabudowy;
7. **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:**
   1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej, poza obiektami niezbędnymi na czas budowy planowanego zainwestowania;
   2) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

## Rozdział 2
## Modernizacja, rozbudowa i budowa systemów komunikacji

**§ 9.** 1. Dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, nie określonych na rysunku planu, pod warunkiem, iż ich minimalna szerokość nie może być mniejsza niż 5 metrów.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez układ dróg publicznych , znajdujących się poza obszarem objętym planem miejscowym, w postaci drogi krajowej inf. DK92 oraz inf. KDP.
3. Ustala się wskaźniki miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2 pkt 8 i 9.

## Rozdział 3
## Modernizacja, rozbudowa i budowy systemów infrastruktury technicznej

**§ 10. 1.** Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) Zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie, na cele zabudowy w media infrastruktury technicznej oraz odbiór ścieków w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia:
   a) komunalną sieć wodociągową;
   b) komunalne sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych;
   c) sieć gazową, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych;
   d) sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia;
   e) zaopatrzenia w ciepło, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych.

2. W stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu ustala się:
   1) adaptację z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy;
   2) możliwość likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji.

3. Plan ustala, iż sieć i urządzenia infrastruktury technicznej lokalizowana będzie w ramach terenu UP.

4. Plan ustala zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) **w zakresie zaopatrzenia w wodę**:
   a) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych i ochrony przeciwpożarowej z istniejącej gminnej sieci wodociągowej, wodociąg o przekroju ϕ 110 mm, zlokalizowanego na terenach przyległych do terenu UP poza obszarem objętym planem;
   b) dopuszczalna lokalizacja własnych ujęć wody dla potrzeb gospodarczych;

2) **odprowadzanie ścieków:**
   a) docelowe odprowadzanie ścieków w oparciu o projektowany gminny system kanalizacji sanitarnej - kanalizacja projektowana o przekroju min. ϕ 110 mm;
   b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych;

3) **odprowadzanie wód opadowych i roztopowych**:
   a) woda opadowa i roztopowa winna zostać odprowadzana powierzchniowo w teren;
   b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg wewnętrznych i powierzchni utwardzonych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, w układzie zlewniowym, oraz rowów chłonnych, odparowywanych, a także studni chłonnych;
   c) dopuszcza się odprowadzenie wód do rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
   d) możliwość retencji wód dla potrzeb p.poż.;

4) **zasilanie w energię elektryczną**:
   a) zasilanie w energię elektryczną obszaru objętego planem z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, w granicach planu miejscowego oraz z obszarów przyległych;
   b) dopuszcza się lokalizację stacji trafo;
   c) przyłącza do budynków winny być realizowane w formie kablowej podziemnej;

5) **zasilanie w gaz**:
   a) zasilanie odbiorcy z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia znajdujących się poza obszarem objętym planem miejscowym – gazociąg o przekroju minimum ϕ 63;
   b) do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się rozwiązania indywidualne (zbiorniki na gaz);

6) **zaopatrzenie w ciepło**:
   a) do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z zastosowaniem technologii i paliw „ekologicznych" tj. gazu, energii elektrycznej, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki (do 0,3%) oraz pochodzących z odnawialnych źródeł energii;
   b) zakaz stosowania paliw stałych, za wyjątkiem kominków;

7) W zakresie **gospodarki odpadami** plan ustala:
   a) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w pojemnikach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
   b) ustala się, iż wywóz nieczystości stałych odbywać się będzie poza obszar objęty planem miejscowym.

## DZIAŁ IV
## **P r z e p i s y  p r z e j ś c i o w e  i  k o ń c o w e**

**§ 11.** Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów objętych planem ustala się dla naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości stawkę w wysokości: **30%** dla wszystkich terenów.

**§ 12.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§ 13.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Sucha.

***Przewodniczący Rady Gminy w Nowej Suchej***