UCHWAŁA Nr XI / 79 / 2015
RADY GMINY W NOWEJ SUCHEJ
z dnia 9 października 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewid. nr 322/21 i 323/12 z obrębu Kozłów Biskupi, 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 307/XLI/ 2014 Rady Gminy w Nowej Suchej z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewid. nr 322/21 i 323/12 z obrębu Kozłów Biskupi, jednostka ewidencyjna Nowa Sucha 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 ewid. nr 322/21 i 323/12 z obrębu Kozłów Biskupi, 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: 322/21, 323/12 z obrębu Kozłów Biskupi, 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 zabudowy** – należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny procent powierzchni działki budowlanej zajętej przez budynek lub budynki na niej zlokalizowane, liczone, jako powierzchnia rzutu pionowego zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki budowlanej (bez tarasów, schodów zewnętrznych, ramp);

6) **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;
7) **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;
8) **usługach –** należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
9) **zieleni izolacyjnej –** należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni, w tym żywopłotów, złożonej z rodzimych gatunków odpornych na zanieczyszczenia oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich – obszaru kolejowego.

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

1) przeznaczenie terenów pod:
   a) zabudowę mieszkaniowo - usługową, oznaczoną symbolem – **MNU**;
   b) zieleń izolacyjną, oznaczone symbolem – **ZI**;
   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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych;
6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym, zakaz zabudowy;
8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji w zakresie:
   a) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym;
   b) wskaźniki liczby miejsc postojowych;
10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
11) stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
12) 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;
13) 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) miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
   4) granic i sposobów zagospodarowania 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 (jednostki terenowe: MNU, ZI);
6) strefa ochronna od obszaru kolejowego.

4. Oznaczenia nie wymienione w ust. 3, określone na rysunku planu są elementami informacyjnymi, które nie stanowią ustaleń planu.

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, przy czym plan dopuszcza możliwość miejscowego wycofania ogrodzenia w głąb terenu;
2) realizacja ogrodzeń z metalu, drewna, kamienia, cegły, kompozytu;
3) zakazuje się realizacji ogrodzeń z betonowych płyt i elementów prefabrykowanych;
4) ogrodzenie powinno być ażurowe od wysokości nie większej niż 0,6 m od poziomu urządzonego terenu;
5) ażur, o którym mowa w pkt 4, pomiędzy słupkami winien wynosić minimum 25% powierzchni przęsła;
6) maksymalna wysokość ogrodzenia – 2,2 m od urządzonego poziomu terenu;
7) 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 jednego znaku, bądź reklamy, tablicy, czy urządzenia reklamowego;
3) zakaz stosowania nośników reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu.

DZIAŁ III
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1
Tereny zabudowy

§ 8. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowo – usługowej,** oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU** ustala się:

1. **przeznaczenie terenu:**
   1) przeznaczenie podstawowe:
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
      b) zabudowa usługowa;
   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) mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 9,5 metrów;
      b) usługowej (wolnostojącej): 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 8,0 metrów;
      c) gospodarczej i garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej jednak niż 5 metrów;
   2) kolor elewacji: biały, jasny szary, jasny beżowy i jasny brązowy, z dopuszczeniem stosowania szkła, drewna, cegły licowej lub kamienia;
   3) kąt nachylenia połaci dachowych: 25 – 45^{o};
   4) kolor dachu: odcienie klasycznej dachówki ceramicznej (czerwień, ceglasty) z dopuszczeniem stonowanych odcieni grafitu i brązów;
   5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
   6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
   7) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;
   8) maksymalna powierzchnia zabudowana: 70%;
   9) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej jednak niż:
      a) 5,0 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym;
      b) 5,0 m od północnej granicy obszaru objętego planem miejscowym;
      c) 10,0 m od wschodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym, tj. 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu ZI;
   10) miejsca parkingowe zlokalizowane w obrębie posesji własnych inwestorów według minimalnego wskaźnika określonego na:
      a) 2 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej w przypadku zabudowy usługowej, przy czym nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal użytkowy;
      b) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
   11) 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;
   12) bezpośrednia obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogi publiczne pozostające poza obszarem objętym planem oraz drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu miejscowego;

3. **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
   1) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej 30% 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;
6) zalicza się tereny oznaczone symbolem MNU do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu, jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;

4. **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
   1) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę:
      a) mieszkaniową jednorodzinną i/lub usługową w układzie wolnostojącym oraz mieszkaniowo - usługową: 750 m^2;
      b) mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym (1 segment): 700 m^2;
   2) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej pod zabudowę, o której mowa w:
      a) ust. 4 pkt 1 lit. a: 20 m;
      b) ust. 4 pkt 1 lit. b: 13 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, o której mowa w:**
   1) ust. 4 pkt 1 lit. a: 750 m^2;
   2) ust. 4 pkt 1 lit. b: 700 m^2;
6. **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych:**
   1) zakaz lokalizowania usług oraz innych przedsięwzięć, o których mowa w ust. 3 pkt 3;
   2) określa się na rysunku planu miejscowego granicę strefy ochronnej od obszaru kolejowego wynoszącą 10,0 m;
   3) w obrębie strefy ochronnej od obszaru kolejowego, o której mowa w pkt 2, obowiązują zasady zagospodarowania określone niniejszą uchwałą oraz określone w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
   4) stosowanie rozwiązań technicznych eliminujących uciążliwości akustyczne, poprzez zwiększenie izolacyjności stolarki okiennej do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi;
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
Tereny zieleni izolacyjnej

§ 9. Dla terenów zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZI** ustala się:
1) **przeznaczenie terenu:**
   a) tereny zieleni izolacyjnej;
2) **zasady zagospodarowania:**
   a) zakaz zabudowy;
   b) teren w całości usytuowany w strefie ochronnej od obszaru kolejowego – obowiązują zasady zagospodarowania określone niniejszą uchwałą oraz określone w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

Rozdział 3
Modernizacja, rozbudowa i budowa systemów komunikacji

§ 10. 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 wskaźniki miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2 pkt 10, 11 i 12.
3. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez układ dróg publicznych, znajdujących się poza obszarem objętym planem miejscowym, w tym od ul. Sadowej, w stanie istniejącym, powiązanej funkcjonalnie i przestrzenie z układem drogowym, w tym z drogą kategorii wojewódzkiej nr 705.

Rozdział 4
Modernizacja, rozbudowa i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11. 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 oznaczonego symbolem MNU.

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 i projektowanej gminnej sieci wodociągowej o przekroju min. ϕ 90 mm zlokalizowanej w drogach znajdujących się poza obszarem objętym planem, w tym w ul. Sadowej;
      b) dopuszczalna lokalizacja własnych ujęć wody dla potrzeb gospodarczych;

   2) **odprowadzanie ścieków:**
      a) odprowadzanie ścieków w oparciu o znajdujący się poza obszarem objętym planem istniejący gminny system kanalizacji sanitarnej o przekroju min. ϕ 200 mm oraz w oparciu o projektowany gminny system kanalizacji sanitarnej znajdujący się poza obszarem objętym planem,
      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 odprowadzenie wód do rowów melioracyjnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

   4) **zasilanie w energię elektryczną**:
      a) zasilanie w energię elektryczną obszaru objętego planem z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, zlokalizowanych poza obszarem objętym planem miejscowym;
      b) przyłącza do budynków winny być realizowane w formie kablowej podziemnej;

   5) **zasilanie w gaz**:

a) zasilanie odbiorcy z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia, 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

§ 12. 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: **1%** dla wszystkich terenów.

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

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Sucha.

Przewodniczący Rady Gminy w Nowej Suchej