UCHWAŁA NR XVI/99/2025
RADY GMINY W NOWEJ SUCHEJ

z dnia 16 grudnia 2025r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sucha, obejmującego część obrębów: Kazimierzów, Kurdwanów, Nowy Białynin, Stary Dębsk i Stary Kozłów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr XLVIII/375/2023 Rady Gminy w Nowej Suchej z 7 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sucha, obejmującego część obrębów: Kazimierzów, Kurdwanów, Nowy Białynin, Stary Dębsk i Stary Kozłów, zmienionej uchwałą Nr XV/88/2025 Rady Gminy w Nowej Suchej z dnia 27 listopada 2025 r., stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nowa Sucha przyjętego uchwałą nr XLVII/359/2023 z dnia 29 czerwca 2023 r., Rada Gminy w Nowej Suchej, uchwala co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne, przedmiot i zakres opracowania

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sucha, obejmującego część obrębów: Kazimierzów, Kurdwanów, Nowy Białynin, Stary Dębsk i Stary Kozłów, zwany dalej „planem".

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
3. Załączniki do uchwały stanowią:
   1) część graficzna planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
   4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne, zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) **budynku pomocniczym –** rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
   2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12^{o};
   3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linie zabudowy do 1,0m:
      - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
      - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,

- innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy;

4) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć uformowane w kształcie pasa o docelowej wysokości minimalnej 2,0 m drzewa i krzewy, głównie zimozielone, przy czym nasadzenia należy realizować w trzech piętrach, tak by roślinność tworzyła zwartą strefę zieleni pełniącą funkcje estetyczne i osłonowe.

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) zasady kształtowania krajobrazu;
5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 4. W planie nie określa się, ze względu na brak ich występowania w granicach planu lub ze względu braku potrzeb:

1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
2) wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 5. Ustalenia planu miejscowego zapisano w formie:

1) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze objętym planem:
2) ustaleń szczegółowych obowiązujących dla wyznaczonych w planie terenów:
   a) dla każdego terenu przyporządkowano symbol według oznaczeń w części graficznej planu,
   b) symbole wydzielonych w planie terenów składają się z kolejnego numeru terenu w ramach danego przeznaczenia oraz symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenu według definicji przeznaczenia;

3) ustaleń końcowych.

§ 6. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz w części graficznej planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

§ 7. 1. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) wymiary - zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
5) przeznaczenie terenów - oznaczenia identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
6) strefa zieleni izolacyjnej.

2. Następujące oznaczenia graficzne odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:
1) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
2) napowietrzne linie elektroenergetyczne;
3) strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych;
4) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%);
5) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%);
6) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (p=0,2%);
7) korytarz ekologiczny,
8) krajobraz priorytetowy (kod 14-318.72-045).

Rozdział 3
Ustalenia ogólne, przeznaczenie i zasady zagospodarowania obszaru

§ 8. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:
1) teren usług, oznaczony symbolem: **1U**;
2) tereny usług lub produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej, oznaczone symbolami: **1U-PP-PEF, 2U-PP-PEF, 3U-PP-PEF, 4U-PP-PEF, 5U-PP-PEF, 6U-PP-PEF, 7U-PP-PEF, 8U-PP-PEF, 9U-PP-PEF, 10U-PP-PEF, 11U-PP-PEF, 12U-PP-PEF, 13U-PP-PEF**;
3) teren usług lub produkcji przemysłowej, oznaczony symbolem: **1U-PP;**
4) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem: **1RZM**;
5) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem: **1RN**;
6) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem: **1KDR**;
7) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem: **1KDD**;
8) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR**.

§ 9. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) ustala się:
   a) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
   b) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych;

2) dopuszcza się:
   a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu oraz wskaźników zagospodarowania terenu w zakresie powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
   b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, przy czym rozbudowa możliwa jest zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy,
   c) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy,
   d) lokalizację dojść, dojazdów.

§ 10. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) ustala się:
   a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,b i c,
   b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
   c) zachowanie istniejących rowów melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy, skanalizowania, zmiany przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   d) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 16 ust. 2;
2) dopuszcza się:
   a) na terenach U-PP-PEF, U-PP, lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem chowu i hodowli zwierząt uciążliwych dla środowiska w gospodarstwach wielkoobszarowych (fermy), instalacji dla uboju zwierząt, grzebowiska zwłok zwierzęcych, chowu i hodowli obcych rodzimej faunie zwierząt, innych niż gospodarskie, spalarni odpadów, instalacji związanych z postępowaniem z paliwem jądrowym lub odpadami promieniotwórczymi, instalacji do przetwarzania azbestu lub produktów zawierających azbest, instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych, w tym składowiska odpadów niebezpiecznych oraz miejsca retencji powierzchniowej odpadów niebezpiecznych, instalacji od odzysku i unieszkodliwienia odpadów innych niż niebezpieczne przy zastosowaniu procesów termicznych i chemicznych, z zastrzeżeniem lit b,
   b) dla terenu 1U-PP dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z uwzględnieniem lit. a, przy czym dopuszcza się w zakresie instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych, w tym składowiska odpadów niebezpiecznych oraz miejsca retencji powierzchniowej odpadów niebezpiecznych, instalacji od odzysku i unieszkodliwienia odpadów innych niż niebezpieczne przy zastosowaniu procesów termicznych i chemicznych,
   c) na terenach U lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się:

1) nakaz traktowania terenu oznaczonego symbolem U, w przypadku lokalizowania usług oświaty jak terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, w przypadku lokalizowania usług zdrowia i opieki społecznej jak terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) nakaz traktowania terenu RZM jak terenu zabudowy zagrodowej.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
1) na obszarze planu procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
2) przy zagospodarowaniu terenów zieleni w granicach działki budowalnej należy stosować gatunki rodzime.

§ 12. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr AZP 57-58/17, oznaczonych na rysunku planu.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:
1) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%) oraz w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%) od rzeki Bzury, zaznaczonych na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne;
2) dla części obszaru, ze względu na położenie w granicach krajobrazu priorytetowego (kod 14-318.72-045), ochronę zgodnie z zapisami planu i audytem krajobrazowym województwa mazowieckiego;
3) w zakresie infrastruktury technicznej: w granicach planu przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15kV, dla których obowiązują przepisy odrębne.

§ 14. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:
1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:
1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
2) teren w granicach objętych niniejszym planem położony jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%), gdzie nakazuje się przestrzegania zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych;

3) teren w granicach objętych niniejszym planem położony jest częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%), gdzie nakazuje się przestrzegania zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych;
4) teren w granicach objętych niniejszym planem położony jest częściowo w granicach obszaru zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (p=0,2%), gdzie nakazuje się przestrzegania zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych;
5) strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości po 7,5 m od osi przewodu w obie strony;
6) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi oraz zieleni wysokiej w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 16. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
1) KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
2) KDD – teren drogi dojazdowej;
3) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych, dróg wewnętrznych, znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami;
6) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
   a) 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
   b) 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej typu biura, urzędy, banki, kancelarie, warsztaty itp.;
   c) 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni sprzedaży w zabudowie usługowej – usług handlu, gastronomii;
   d) 20 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na 1 obiekt/miejsce zgromadzeń typu kościoły, hale sportowe i wystawiennicze, place z prawem organizacji imprez masowych, itp.;
   e) 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej typu hotel, pensjonat, dom wczasowy, inny obiekt turystyczny lub zamieszkania zbiorowego;
   f) 3 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych dla budynku usługowego – szpitale,
   g) 4 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych dla funkcji usługowej – szkoły, przedszkola, żłobki,
   h) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej - usługi sportu i rekreacji,
   i) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej – dla usług innych niż wymienione w lit. b-h,
   j) 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej na terenach produkcji,
   k) dla zabudowy wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi, lokalizację co najmniej

1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi powyżej;

7) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 6 i 7 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych lub garażach.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
   1) ustala się:
      a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
      b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
      c) gospodarowanie odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      d) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
      e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym do czasu realizacji kanalizacji deszczowej na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      f) zaopatrzenie w wodę:
         – do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej, przy czym do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć wody,
         – do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      g) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      h) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
      i) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
      j) minimalną średnicę:
         – nowobudowanych przewodów sieci kanalizacji sanitarnej: tłocznych – 63 mm, grawitacyjnych – 90 mm,
         – nowobudowanych przewodów sieci kanalizacji deszczowej: tłocznych – 63 mm, grawitacyjnych – 300 mm,
         – nowobudowanej sieci wodociągowej – 50 mm,
         – nowobudowanej sieci gazowej – 32 mm;
   2) dopuszcza się:
      a) sytuowanie infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu lub wzdłuż granic działek budowlanych,
      b) w zakresie telekomunikacji, lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
      c) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, wolno stojących lub słupowych,
      d) przebudowanie istniejących napowietrznych linii średniego napięcia, zaznaczonych na rysunku planu, na linie kablowe; w przypadku ich skablowania, ograniczenia, o których mowa w §15 przestają obowiązywać,

e) podłączenie urządzeń deszczowych do urządzeń drenarskich i rowów melioracyjnych jedynie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

1) dla terenów U, U-PP-PEF – 30%;
2) dla pozostałych terenów – 5%.

Rozdział 4
Ustalenia szczegółowe

§ 18. 1. Dla terenu usług, oznaczone symbolem: **1U**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
   c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,1 – maksymalna 1,2,
   d) intensywność zabudowy: minimalna 0,1 – maksymalna 1,6,
   e) maksymalną wysokość zabudowy:
      – budynku usługowego: do trzech kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 11,0 m,
      – budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 4,0 m,
      – obiektów budowlanych, innych niż budynki: 9,0 m,
   f) geometria połaci dachowych: dach płaski lub dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
   g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic miedzy sąsiednimi nieruchomościami,
   h) dostęp do terenu zgodnie z §16 ust. 1 pkt 5, poprzez nie ujęty w planie fragment nieruchomości, na którym znajduje się projektowane przeznaczenie,
   i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §16 ust. 1 pkt 6-8;

2. Dopuszcza się:

1) lokalizację budynków pomocniczych o maksymalnej powierzchni zabudowy każdego do 100 m^2;
2) lokalizację wiat;
3) stosowanie łączników między budynkami

§ 19. 1. Dla terenów usług lub produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej oznaczonych na symbolami: **1U-PP-PEF, 2U-PP-PEF, 3U-PP-PEF, 4U-PP-PEF, 5U-PP-PEF, 6U-PP-PEF, 7U-PP-PEF, 8U-PP-PEF, 9U-PP-PEF, 10U-PP-PEF, 11U-PP-PEF, 12U-PP-PEF, 13U-PP-PEF**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcji przemysłowej, elektrownie słoneczne, w tym o mocy powyżej 500 kW;
2) strefę ochronną od elektrowni słonecznych, w tym o mocy powyżej 500 kW tożsamej z granicami terenów U-PP-PEF, na których elektrownia słoneczna jest lokalizowana;
3) na terenach: 3U-PP-PEF, 4U-PP-PEF, 5U-PP-PEF, 6U-PP-PEF, 8U-PP-PEF, 9U-PP-PEF,

13U-PP-PEF, lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;

4) zakaz lokalizacji:
   a) usług zdrowia, opieki społecznej, oświaty, usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku,
   b) obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2,
   c) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważanych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych,
   d) dla terenu 13U-PP-PEF inwestycji związanych z występowaniem zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
      – dla terenu 9U-PP-PEF: 70% powierzchni działki budowlanej,
      – dla pozostałych terenów: 60% powierzchni działki budowlanej,
   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
      – dla terenu 9U-PP-PEF: 10% powierzchni działki budowlanej,
      – dla pozostałych terenów: 20% powierzchni działki budowlanej,
   c) nadziemna intensywność zabudowy:
      – dla terenu 9U-PP-PEF: minimalna 0,1 – maksymalna 2,1,
      – dla pozostałych terenów: minimalna 0,1 – maksymalna 1,8,
   d) intensywność zabudowy:
      – dla terenu 9U-PP-PEF: minimalna 0,1 – maksymalna 2,8,
      – dla pozostałych terenów: minimalna 0,1 – maksymalna 2,4,
   e) maksymalna wysokość zabudowy: do 20,0 m,
   f) geometria połaci dachowych: dach płaski lub dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
   g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3500 m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic miedzy sąsiednimi nieruchomościami,
   h) dostęp do terenu zgodnie z §16 ust. 1 pkt 5,
   i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §16 ust. 1 pkt 6-8,
   j) dla terenu 13U-PP-PEF należy uwzględnić warunki wynikające z położenia w odległości 5 km od terenu określanego jako strefa zagrożenia oślepianiem załóg lotniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;;

2. Dopuszcza się:
1) lokalizację budynków pomocniczych;
2) lokalizację wiat;
3) stosowanie łączników między budynkami.

§ 20. 1. Dla terenów usług lub produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej oznaczonych na symbolami: **1U-PP**, ustala się:
1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcji przemysłowej;
2) lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;
3) zakaz lokalizacji:
   a) usług zdrowia, opieki społecznej, oświaty, usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku,
   b) obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2,
   c) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważanych awarii

przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych,
d) inwestycji związanych z występowaniem zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,1 – maksymalna 1,8,
d) intensywność zabudowy: minimalna 0,1 – maksymalna 2,4,
e) maksymalna wysokość zabudowy: do 20,0 m,
f) geometria połaci dachowych: dach płaski lub dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3500 m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, poszerzenie dróg oraz regulacji granic miedzy sąsiednimi nieruchomościami,
h) dostęp do terenu zgodnie z §16 ust. 1 pkt 5,
i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §16 ust. 1 pkt 6-8;

2. Dopuszcza się:
1) lokalizację budynków pomocniczych;
2) lokalizację wiat;
3) stosowanie łączników między budynkami.

§ 21. 1. Dla terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1RZM**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa związana z gospodarstwem rolnym, hodowlanym lub ogrodnictwem;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,1 – maksymalna 0,4,
d) intensywność zabudowy: minimalna 0,1 – maksymalna 0,6,
e) maksymalna wysokość zabudowy:
– budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 9,0 m,
– budynku pomocniczego: jedna kondygnacja nadziemna, tj. nie wyżej niż 4,0 m,
– obiektów budowlanych, innych niż budynki: 9,0 m,
f) geometria połaci dachowych: dach płaski lub dach stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść,
g) wykończenie zewnętrzne budynków:
– kolorystyka elewacji: stosowanie na elewacjach budynków materiałów wykończeniowych takich jak: tynk w odcieniach bieli lub kolorów szarych, piaskowych lub beżowych, cegła, drewno, materiały drewnopochodne, kamień, beton architektoniczny,
– w przypadku dachu stromego ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw ceglastej, brązowej, czarnej i antracytowej (i ich pochodnych),
h) dostęp do terenu zgodnie z §16 ust. 1 pkt 5,

i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §16 ust. 1 pkt 6-8,

3) dopuszcza się: lokalizację budynków pomocniczych.

§ 22. 1. Dla terenu rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonym symbolem: **1RN**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze, w tym pola uprawne, łąki, pastwiska, sady;
2) zachowanie i ochronę istniejących wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu;
4) dostęp do terenu zgodnie z §16 ust. 1 pkt 5.

§ 23. Dla terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego symbolem: **1KDR**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem: **1KDD**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5
Ustalenia końcowe

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

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

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Przewodniczący Rady Gminy w Nowej Suchej; Łukasz Ziębiński
Data: 2025.12.22 11:59:51 CET