

*Projekt*

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W NOWYM MIEŚCIE**  
**z dnia ..... 2023 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych w ewidencji gruntów wsi Karolinowo numerami 58/2 i 58/9.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity - Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity - 2023 r. poz. 40 i 572) w związku z uchwałą Nr 152/XVII/2020 Rady Gminy Nowe Miasto z dnia 2 lipca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych w ewidencji gruntów wsi Karolinowo numerami 58/2 i 58/9

Rada Miejska w Nowym Mieście

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych w ewidencji gruntów wsi Karolinowo numerami 58/2 i 58/9 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto uchwalonego przez Radę Gminy Nowe Miasto Uchwałą Nr 181/XXIX/2017 z dnia 9 listopada 2017 roku i uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne.**

**§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych w ewidencji gruntów wsi Karolinowo numerami 58/2 i 58/9, zwany dalej planem miejscowym, obejmujący obszar, w granicy wyznaczonej na rysunku planu miejscowego.**

2. Plan miejscowy składa się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej.

3. Szczegółowy przebieg granicy obszaru objętego planem miejscowym przedstawia rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będące jej integralną częścią.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 i w ust. 3 – **załącznik nr 1**;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag - **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 – **załącznik nr 3**;

- 4) dane przestrzenne dla planu miejscowego, w postaci dokumentu elektronicznego – **załącznik nr 4**.

5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **kategorii terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie i określone zasady zagospodarowania, ustalone dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego członem literowym;
- 2) **parkingu terenowym** – należy przez to rozumieć jednopoziomowe odkryte miejsce do parkowania lub ich zgrupowanie, opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem terenu, który składa się z dwóch członów:
  - a) pierwszy człon tworzy liczba, będąca numerem porządkowym w ramach danego przeznaczenia terenu,
  - b) drugi człon tworzy litera będąca symbolem przeznaczenia określonego w Rozdziale 2;
- 4) **wysokości** – należy przez to rozumieć wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od najwyższej położonego punktu obiektu budowlanego do położonego bezpośrednio pod nim poziomu terenu;
- 5) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały określone w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te ustawy lub rozporządzenia.

6. Z uwagi na występujące uwarunkowania oraz brak przedmiotu ustaleń w planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) przedmiotów regulacji określonych w art. 15 ust. 3 pkt 1-4 i 4b-10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§2. 1. Na rysunku planu miejscowego występują następujące oznaczenia umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń planu miejscowego:

- 1) **granica obszaru objętego planem miejscowym**;
- 2) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, zwana także linią rozgraniczającą;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy**;

## 4) symbol terenu.

**Rozdział 2.  
Przeznaczenie terenu.**

**§ 3.** 1. Teren kategorii „U”, objęty planem miejscowym, **przeznacza się dla zabudowy usługowej.**

2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) zieleni;
- 2) obiekty i urządzenia rekreacyjne;
- 3) obiekty i urządzenia sportowe;
- 4) miejsca do parkowania w formie: garaży otwartych i zamkniętych oraz parkingów terenowych.

3. Miejsca do parkowania, o których mowa w poprzednim ustępie, mogą występować jedynie jako zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu wymienionemu w ust. 1.

4. Zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2-4 nie może zająć więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej.

**Rozdział 3.  
Zasady ochrony środowiska i przyrody.**

**§4.** 1. Obszar objęty planem miejscowym leży w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

2. Sposób zagospodarowania obszaru objętego planem miejscowym i prowadzenia na nim inwestycji musi uwzględniać możliwość występowania gatunków roślin, zwierząt i grzybów, a także ich siedlisk podlegających ochronie na mocy ustawy o ochronie przyrody i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

3. Obszar objęty planem miejscowym lub jego część, która jest lub zostanie faktycznie zagospodarowana dla celów, dla których określono dopuszczalne poziomy hałasu, podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie środowiska, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

4. Ze względu na dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych teren „1U” zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

5. Na terenie „1U” sytuowane obiekty mogą być wyłącznie obiektami nieuciążliwymi, tj. obiektami których funkcjonowanie nie będzie powodowało przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

6. Na obszarze objętym planem miejscowym powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.**

§5. 1. Przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie robót budowlanych i ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

2. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych lub odkrytych przypadkowo należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Roboty budowlane i roboty ziemne prowadzone na obszarze objętym planem miejscowym nie mogą doprowadzić do zniszczenia potencjalnie występujących zabytków archeologicznych.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz krajobrazu.**

§6. 1. Z nieprzekraczalną linią zabudowy wiążą się następujące ustalenia:

1) zakazuje się jej przekraczania budynkami i ich częściami, z zastrzeżeniem następnego punktu;

2) jeżeli nie spowoduje to przekroczenia linii rozgraniczającej tereny, dopuszcza się wykroczenie od jej przebiegu na odległość do 2 m: tarasami, schodami, podjazdami i podestami usytuowanymi na gruncie oraz zadaszeniami, okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru wyznaczonego linią zabudowy.

2. Ustala się następujące gabaryty budynków poprzez określenie następujących ich parametrów:

1) maksymalna wysokość budynku - 12 m;

2) dachy budynków - dach o kącie nachylenia połaci dachowych  $15^{\circ}$  -  $40^{\circ}$  o pokryciu czerwoną dachówką ceramiczną lub jej imitacją w matowym kolorze czerwonym lub ceglastym, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni zabudowy budynku dachem o innym nachyleniu połaci.

3. Maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie nie może przekraczać 9 m.

4. W przypadku umieszczenia na budynkach masztów, anten lub innych urządzeń i obiektów łączna wysokość tego zespołu nie może przekraczać wysokości budynku o więcej niż 5 m.

5. Regulacje określające formy dachów w budynkach należy także stosować do zadaszonych obiektów budowlanych innych niż budynki.

6. Na obszarze objętym planem miejscowym powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki budowlanej.

7. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej w przedziale 0,05-1,5.

8. Na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych – w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla obiektów budowlanych dopuszczonych ustaleniami niniejszej uchwały.

9. Granica obszaru objętego planem miejscowym stanowi granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

10. Na obszarze objętym planem miejscowym – z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących linii zabudowy i dopuszczeń wynikających z odrębnych przepisów – dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

## **Rozdział 6.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości położonych na terenach o przeznaczeniu innym niż rolne i leśne.**

§7. 1. Układ granic nieruchomości powstały w wyniku scalania i podziału musi umożliwiać przeznaczenie, zabudowę i zagospodarowanie terenu zgodne z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

2. Określa się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 20°.

3. Parametry określone w ust. 2 nie dotyczą działek dla lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg.

## **Rozdział 7.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

§8. 1. Na obszarze objętym planem miejscowym zakazuje się:

- 1) lokalizacji urządzeń lub ich zespołów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 2) działalności związanej ze: skupem, przetwarzaniem, utylizacją, składowaniem, przeładunkiem, handlem oraz stacji paliw.

2. Należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z sąsiedztwa sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach odrębnych.

3. Ustala się pasy technologiczne, z którymi wiążą się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, o szerokości po 0,25 m od osi linii kablowej niskiego napięcia w obu kierunkach.

4. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 3 zakazuje się sadzenia drzew, krzewów i roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

**§9.** 1. Powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się w oparciu o, będącą poza granicą obszaru objętego planem miejscowym, istniejącą drogę powiatową nr 3042W, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

2. Na terenie „1U” ustala się następujący minimalny wskaźnik miejsc do parkowania dla pojazdów samochodowych - realizowanych w sposób określony w Rozdziale 2 - 1 miejsce parkingowe na każde 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach usługowych.

3. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obszarach, na których nie jest to regulowane przez przepisy odrębne, wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi 6-15;
- 2) 2 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi 16-40;
- 3) 3 stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - jeżeli ogólna liczba stanowisk do parkowania wynosi nie mniej niż 41.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, a także wiążące się z nimi szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu nieokreślone w innych paragrafach.**

**§10.** 1. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia dotyczące **systemów infrastruktury technicznej**:

- 1) w zakresie nowych sieci uzbrojenia terenu dopuszcza się infrastrukturę: wodociągową, kanalizacyjną, gazową, elektroenergetyczną, ciepłą, teletechniczną i telekomunikacyjną, o ile nie zostanie zakłócone przeznaczenie terenu oraz przepisy odrębne;
- 2) dopuszcza się dalsze wykorzystywanie, przebudowę i modernizację istniejących sieci uzbrojenia terenu, a także rozbiórkę istniejących, pod warunkiem, że:
  - a) nie ulegną powiększeniu strefy ich oddziaływania, w tym wywołujące ograniczenia na przyległych obszarach,
  - b) nie zostaną naruszone odrębne przepisy;
- 3) należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z sąsiedztwa sieci uzbrojenia terenu, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń lub ich zespołów wytwarzających energię ze źródeł energii odnawialnej, o łącznej mocy zainstalowanej nie przekraczającej 100 kW, z

zastrzeżeniem, że zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz instalacji wykorzystujących energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów.

2. Obsługę obszaru objętego planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej oraz warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym określa się następująco:

- 1) powiązanie sieci uzbrojenia terenu dopuszczonych na obszarze objętym planem miejscowym z zewnętrznymi systemami infrastruktury technicznej może nastąpić pod warunkiem, że nie będzie to powodowało zagrożenia dla właściwego funkcjonowania tych systemów.
- 2) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do sieci wodociągowej z dopuszczeniem zastosowania studni, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
- 3) ścieki komunalne i przemysłowe należy kierować do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem dopuszczenia innych rozwiązań takich jak bezodpływowe zbiorniki lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną ma się odbywać siecią średniego i/lub niskiego napięcia, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 4;
- 5) zaopatrzenie w gaz może być realizowane poprzez podłączenie do sieci gazowej lub w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się, że parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

4. W zakresie wskaźników zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej ustala się, że wszystkie lokale przeznaczone na pobyt stały ludzi winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną i wodę, a także do odbioru ścieków bytowych.

### **Rozdział 10.**

#### **Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

§11. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

### **Rozdział 11.**

#### **Przepisy końcowe.**

§12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nowe Miasto.

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