UCHWAŁA NR 69/XIV/99
RADY GMINY NOWA SUCHA

z dnia 27 października 1999 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy 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 1996 r. nr 13 poz. 74 ze zmianami: Dz. U. z 1996 r. nr 58 poz. 261, nr 106 poz. 496 i nr 132 poz. 622, Dz. U. z 1997 r. nr 9 poz. 43, nr 123 poz. 775, nr 107 poz. 686, nr 113 poz.734, nr 106 poz. 679 oraz Dz. U. z 1998 r. nr 155 poz. 1014 i nr 162 poz. 1126), a także art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1 i 3 oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz. U. nr 15 z 1999 r. poz. 139), Rada Gminy Nowa Sucha uchwala co następuje:

§1.

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha, zatwierdzonym Uchwałą nr 85/XXIII/92 Rady Gminy Nowa Sucha z dnia 23 lipca 1992 r., wprowadza się zmianę dotyczącą fragmentów wsi: **Nowa Sucha, Kozłów Biskupi, Antoniew, Braki, Rokotów i Zakrzew** oznaczonych na **Rysunkach zmiany planu** będących **Załącznikami nr 1 9** do niniejszej uchwały symbolami: **08.1 MNp, 13.3 MNp, 01.1 MNp, 33.1 MNp, 08.2 MN, 03.1 MN, 30.1 MN, 30.2 MN** i **30.3 MN .**

2. Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha ustala się:
1} przeznaczenie terenu,
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu,
3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
4) zasady podziału terenów na działki budowlane,
5) szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o :
1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Nowa Sucha o ile z treści Uchwały nie wynika inaczej,
2) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
3) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej Uchwały (wraz z załącznikami) o ile z treści Uchwały nie wynika inaczej,
4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik do Uchwały,
5) **ko ryta rzach elektroenergetycznych** - należy przez to rozumieć tereny znajdujące się w strefie szkodliwego oddziaływania istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolem graficznym.

4. Na Rysunkach zmiany planu, będących jej integralną częścią następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu :
   1) granice obszarów objętych zmianą planu,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   3) charakterystyczne wymiary,
   4) granice korytarzy elektroenergetycznych.

§2.

1. Ustala się, że obszary oznaczone w planie symbolami MN przeznaczone są do utrzymania istniejącej i realizacji projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami przy zachowaniu następujących ogólnych zasad i warunków ich zagospodarowania:
   1) w obrębie korytarzy elektroenergetycznych dopuszcza się realizację budynków oraz innych obiektów budowlanych na warunkach właściciela linii,
   2) usytuowanie, wielkość i forma architektoniczna budynków gospodarczych i garaży nie może naruszać mieszkaniowego charakteru zabudowy poszczególnych działek,
   3) obsługa komunikacyjna za pośrednictwem bezpośredniego zjazdu z przyległej do obszaru drogi publicznej (o ile w dalszej części niniejszej uchwały nie ustalono inaczej),
   4) podziały nieruchomości w obrębie obszaru (o ile w dalszej części niniejszej uchwały nie ustalono inaczej) możliwe wyłącznie w przypadkach honorowania pozostałych ustaleń planu na wszystkich nowowydzielanych działkach.

2. Plan ustala następujące szczegółowe zasady i lokalne warunki zagospodarowania obszarów oznaczonych w planie symbolami MN:

   1) Dla położonego w **Kozłowie Biskupim** obszaru oznaczonego na **Rysunku zmiany planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem 08.2 MN:
      a) Dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy z działką nr ewid. 190.
      b) Obsługa komunikacyjna obszaru jednym zjazdem bezpośrednim wyłącznie od drogi stanowiącej działkę nr ewid. 198.
      c) Obowiązuje zakaz podziału nieruchomości w obrębie obszaru z wyjątkiem wydzielania działek pod poszerzenie przyległych do obszaru dróg.
      d) Realizacja zagospodarowania uwzględnić musi potrzebę ochrony przed hałasem odkomunikacyjnym poprzez:
         - usytuowanie od strony drogi **Sochaczew-Skierniewice** pomieszczeń mniej wrażliwych t. j. kuchni, łazienki, ewentualnych pomieszczeń pomocniczych i. t. p.
         - urządzenie od strony drogi pasa zieleni izolacyjnej.

1) Dla położonego w **Brakach** obszaruoznaczonego na **Rysunku zmiany planu** będącym **załącznikiem nr 2** do niniejszej uchwały symbolem **03.1 MN:**

a) Obowiązuje zakaz podziału nieruchomości w obrębie obszaru z wyjątkiem wydzielenia działki pod poszerzenie przyległej do obszaru drogi.

b) Zjazd z przyległej do obszaru drogi należy usytuować w sposób nie kolidujący z istniejącym zadrzewieniem przydrożnym.

2) Dla położonego w **Zakrzewie** obszaru oznaczonego na **Rysunku zmiany planu** będącym **załącznikiem nr 3** do niniejszej uchwały symbolem **30.1 MN:**

• a) Obowiązuje zakaz podziału nieruchomości w obrębie obszaru z wyjątkiem wydzielenia działki pod poszerzenie przyległej do obszaru drogi.

b) Wysokość budynków w obszarze nie może przekraczać 1,5 kondygnacji (parter + poddasze użytkowe).

c) Ustala się, że budynki w obszarze mogą mieć wyłącznie dach o kącie nachylenia połaci 30°^45°

3) Dla położonego w **Zakrzewie** obszaru oznaczonego na **Rysunku zmiany planu** będącym **załącznikiem nr 4** do niniejszej uchwały symbolem **30.2 MN:**

a) Obowiązuje zakaz podziału nieruchomości w obrębie obszaru z wyjątkiem wydzielenia działki pod poszerzenie przyległej do obszaru drogi.

b] Obsługa komunikacyjna obszaru za pośrednictwem przyległej do obszaru drogi nie będącej drogą publiczną na którą składają się działki nr ewid. 123/13 i 123/9.

4) Dla położonego w **Zakrzewie** obszaru oznaczonego na **Rysunku zmiany planu** będącym **załącznikiem nr 5** do niniejszej uchwały symbolem **30.3 MN:**

a) Obsługa komunikacyjna obszaru za pośrednictwem przyległej do obszaru drogi stanowiącej działkę nr ewid. 158.

b) Obowiązują następujące szczegółowe zasady podziału nieruchomości w obrębie obszaru:

- minimalne szerokości działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą ustala się na 18 m,
- minimalne szerokości działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną bliźniaczą ustala się na 14 m,
- w wyniku podziału terenu na działki budowlane, należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu,
- dopuszcza się wydzielenie działki przeznaczonej pod realizację ulicy dojazdowej układu obsługującego o szerokości min. 8 m z trójkątnym poszerzeniem pasa drogowego w obrębie skrzyżowania (z drogą zapewniającą obsługę komunikacyjną obszaru) o długościach boków trójkąta równoległych do osi jezdni równych co najmniej 5 m i zakończonej placykiem do zawracania o wymiarach minimum 12,50x12,50 m.

- w trakcie podziału nieruchomości w obrębie obszaru na działki budowlane należy wydzielić działkę pod poszerzenie przyległej do obszaru drogi,

c) Wysokość budynków w obszarze nie może przekraczać 1,5 kondygnacji (parter + poddasze użytkowe).

§ 3.

1. Ustala się, że obszary oznaczone w planie symbolami MNp przeznaczone są do utrzymania istniejącej i realizacji projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami z dopuszczeniem także nieuciążliwej zabudowy produkcyjno-usługowej przy zachowaniu następujących ogólnych zasad i warunków ich zagospodarowania:
   1) uciążliwość obiektów produkcyjno-usługowych nie może wykraczać poza granice własności, przy czym zakazuje się realizacji obiektów „szczególnie szkodliwych" dla środowiska przyrodniczego bądź „mogących pogorszyć" jego stan w rozumieniu przepisów szczególnych z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej,
   2) zabudowa produkcyjno-usługowa może być realizowana w formie budynków wolnostojących lub w ramach kubatury budynku mieszkalnego, przy czym usytuowanie, wielkość i forma architektoniczna budynków produkcyjno- usługowych jak również budynków gospodarczych i garaży nie może naruszać mieszkaniowego charakteru zabudowy poszczególnych działek (o ile w dalszej części niniejszej uchwały nie ustalono inaczej),
   3) w obrębie korytarzy elektroenergetycznych dopuszcza się realizację budynków oraz innych obiektów budowlanych na warunkach właściciela linii, (w przypadku likwidacji lub przebudowy linii elektroenergetycznej niniejsze ograniczenia w realizacji zagospodarowania terenu nie obowiązują),
   4) zagospodarowanie terenu działki musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem produkcji i usług,
   5) obsługa komunikacyjna za pośrednictwem bezpośredniego zjazdu z przyległej do obszaru drogi publicznej (o ile w dalszej części niniejszej uchwały me ustalono inaczej),
   6) podziały nieruchomości w obrębie obszaru (o ile w dalszej części niniejszej uchwały nie ustalono inaczej) możliwe wyłącznie w przypadkach honorowania pozostałych ustaleń planu na wszystkich nowowydzielanych działkach.

2. Plan ustala następujące szczegółowe zasady i lokalne warunki zagospodarowania obszarów oznaczonych w planie symbolami MNp:

1) Dla położonego w **Kozlowie Biskupim** obszaru oznaczonego na **Rysunku zmiany planu** będącym **załącznikiem nr 6** do niniejszej uchwały symbolem 08.1 **MNp:**

a) Istniejące w obszarze budynki dopuszcza się do adaptacji na cele zgodne z przeznaczeniem obszaru w planie.

b) Istniejące w obrębie obszaru budynki gospodarcze należy dostosować do ustalonych planem warunków zagospodarowania.

2) Dla położonego w **Nowej Suchej** obszaru oznaczonego na **Rysunku zmiany planu** będącym **załącznikiem nr 7** do niniejszej uchwały symbolem **13.3 MNp:**

a) Obowiązuje zakaz podziału nieruchomości w obrębie obszaru.

b) Realizacja zagospodarowania musi zapewnić ochronę funkcji istniejących w obrębie obszaru sieci infrastruktury technicznej.

c) Istniejące w obszarze budynki dopuszcza się do adaptacji na cele zgodne z przeznaczeniem obszaru w planie.

d) Realizacja zagospodarowania uwzględnić musi potrzebę ochrony przed hałasem odkomunikacyjnym poprzez:

- usytuowanie od strony drogi pomieszczeń mniej wrażliwych t. j. kuchni, łazienki, ewentualnych pomieszczeń produkcyjno-usługowych i. t. p.
- urządzenie od strony drogi pasa zieleni izolacyjnej.

3) Dla położonego w **Antoniewie** obszaru oznaczonego na **Rysunku zmiany planu** będącym **załącznikiem nr 8** do niniejszej uchwały symbolem **01.1 MNp.**

a) Obowiązuje zakaz podziału nieruchomości w obrębie obszaru z wyjątkiem wydzielenia działki pod poszerzenie przyległej do obszaru drogi.

b) Istniejący w obszarze budynek dopuszcza się do adaptacji na cele zgodne z przeznaczeniem obszaru w planie.

c) Zjazd z przyległej do obszaru drogi należy usytuować w sposób nie kolidujący z istniejącym zadrzewieniem.

4) Dla położonego w **Rokotowie** obszaru oznaczonego na **Rysunku zmiany planu** będącym **załącznikiem nr 9** do niniejszej uchwały symbolem **33.1 MNp:**

a) Obsługa komunikacyjna obszaru za pośrednictwem przyległych do obszaru dróg:

- powiatowej relacji Sochaczew-Gradów
- gminnej relacji Andrzejów Duranowski-Rokotów

poprzez bezpośrednie zjazdy z tych dróg realizowane wg potrzeb w uzgodnieniu z zarządami tych dróg.

b) Obowiązują następujące szczegółowe zasady podziału nieruchomości w obrębie obszaru:
   - minimalne szerokości działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą ustala się na 18 m,
   - minimalne szerokości działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną bliźniaczą ustala się na 14 m,
   - minimalną powierzchnię pojedynczej działki budowlanej ustala się na 700 m^2.
   - w wyniku podziału terenu na działki budowlane, należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu,
   - dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod realizację ulic dojazdowych układu obsługującego o szerokości min. 10,0 m z trójkątnym poszerzeniem pasa drogowego w obrębie skrzyżowań (z drogami zapewniającymi obsługę komunikacyjną obszaru i wzajemnie ze sobą)
     o długościach boków trójkąta równoległych do osi jezdni równych co najmniej 5 m,
   - w przypadku wydzielania nieprzelotowych ulic układu obsługującego należy je zakończyć placykiem do zawracania o wymiarach minimum 12,50x12,50 m,
   - w trakcie podziału nieruchomości w obrębie obszaru na działki budowlane należy wydzielić działki pod poszerzenie przyległych do obszaru dróg.

c) Realizację zabudowy mieszkaniowej w odległości mniejszej niż 50,0 m od istniejącej przy zachodniej granicy obszaru oczyszczalni ścieków uzależnia się od potwierdzenia takiej możliwości w „ocenie oddziaływania na środowisko istniejącej oczyszczalni ścieków" sporządzonej w trybie przepisów szczególnych i wymaganej na etapie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla budynku mieszkalnego od jego inwestora.

d) W części obszaru, w której sporządzona w trybie przepisów szczególnych „ocena oddziaływania na środowisko istniejącej oczyszczalni ścieków" wykluczy zabudowę mieszkaniową dopuszcza się realizację wyłącznie obiektów produkcyjno-usługowych o uciążliwości nie wykraczającej poza uciążliwość istniejącej oczyszczalni ścieków i przy zachowaniu przepisów szczególnych, w tym zwłaszcza sanitarnych.

e) Realizacja zagospodarowania musi zapewnić ochronę funkcji istniejących w obrębie obszaru sieci infrastruktury technicznej.

§4.

Dla obszarów, o których mowa w § 2. i § 3. ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej ;

1) Ustala się docelowe wyposażenie terenu w sieci (wraz z niezbędnymi urządzeniami stacyjnymi):

a) wodociągową

b) kanalizacji sanitarnej i deszczowej,

c) elektroenergetyczną,

d) telekomunikacyjną.

2) Dopuszcza się realizację innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów szczególnych.

3) Do czasu realizacji sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub ich oczyszczanie na oczyszczalni indywidualnej usytuowanej w obrębie obszaru.

A) Wprowadza się obowiązek podczyszczania ścieków poprodukcyjnych w obrębie obszaru, niezależnie od ich dalszego zagospodarowania.

5) W obrębie obszaru dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz realizację przyłączy infrastruktury technicznej wg potrzeb przy zachowaniu przepisów szczególnych.

6) 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 specyficzne odpady poprodukcyjne podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji.

7) Wprowadza się obowiązek odprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych nowo wydzielanych dróg do kanalizacji deszczowej, wyposażonej w odpowiednie urządzenia oczyszczające, umiejscowione w obrębie obszaru lub przed zrzutem tych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu.

§5.

Ustala się szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego :

1) W obszarach 03.1 MN w Brakach i 30.3 MN w Zakrzewie zakazuje się realizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 10.0 m od osi przylegających do granic tych obszarów rowów melioracyjnych z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i służących ochronie środowiska.

2) Realizacja zagospodarowania w obszarze 33.1 MNp w Rokotowie musi uwzględnić obowiązek urządzenia wzdłuż istniejącej oczyszczalni ścieków pasa zimozielonej zielem izolacyjnej.

3) Dla obszarów, o których mowa w § 2. i § 3. ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną (w stosunku do całej po wierze Im i obszaru):

a) 08.2 MN, 30.2 MN, 30.3 MN, 08.1 MNp, 13.3 MNp, 01.1 MNp i 33.1 MN -
   - 30 %
b) 03.1 MN - 50 %
c) 30.1 MN -60 %

A) W zakresie ochrony dóbr kultury, a w szczególności stanowisk archeologicznych położonych w pobliżu obszarów objętych planem ustala się:

a) obowiązek przeprowadzenia w porozumieniu z właściwą służbą ochrony zabytków archeologicznych badań sondażowych przed przystąpieniem do realizacji inwestycji w obszarze 01.1 MNp w Antoniewie,
b) obowiązek ustanowienia na koszt inwestora w porozumieniu z właściwą służbą ochrony zabytków ścisłego nadzoru archeologicznego nad wszelkimi pracami ziemnymi związanymi z zagospodarowaniem i zabudową w obszarach:
   08.2 MN i 08.1 MNp w Kozłowie Biskupim oraz 30.1 MN, 30.2 MN
   i 30.3 MN w Zakrzewie.

§6.

Dla obszarów objętych niniejszą Uchwałą ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości zero procent.

§7.

W granicach obszarów objętych niniejszą Uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Sucha zatwierdzony Uchwałą nr 85/XXIII/92 Rady Gminy Nowa Sucha z dnia 23 lipca 1992 r.

§8.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący
Rady Gminy
Czesław Podrażka