7627

UCHWAŁA Nr 70/XII/2003 RADY GMINY W NOWEJ SUCHEJ

z dnia 29 października 2003 r.

w sprawie* uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: Dz.U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558 i Nr 113, poz. 984), a także art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1 i 3 oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami: Dz.U. z 1999r. Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, Dz.U. z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, Dz.U. z 2001 r. Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz Dz.U. z 2002r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717), a także w związku z uchwałą nr 116/XLI/2002 Rady Gminy w Nowej Suchej z dnia 27 czerwca 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha, Rada Gminy w Nowej Suchej uchwala co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha dla fragmentów wsi: Kozłów Biskupi, Okopy, Rokotów, Stary Dębsk, Stary Kozłów, Wikcinek i Zakrzew oznaczonych na rysunkach planu będących załącznikami nr 1 * 10 do niniejszej uchwały symbolami: 08.13 MNp, 08.14 MN, 19.1 PU, 21.1 MN, 25.7 PE, 25.8 PU, 25.9 MN, 25.10 MN, 26.3 PU, 29.1 MN i 30.11 MN.

2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha ustala się:

1) przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania,
2) zasady obstugi w zakresie infrastruktury technicznej,
3) zasady podziału nieruchomości na dziatki budowlane,
4) linie rozgraniczające ulic i dróg publicznych,
5) szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury.

3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Nowej Suchej o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
2) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej, stanowiący załącznik do uchwały i będący jej integralną częścią,
4) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały (wraz z załącznikami) o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
5) korytarzach elektroenergetycznych - należy przez to rozumieć tereny znajdujące się w strefie szkodliwego oddziaływania istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych oznaczone na rysunkach planu symbolem graficznym.

4. Na rysunkach planu, będących jej integralną częścią, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszarów objętych planem,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) granice korytarzy elektroenergetycznych,
4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
5) charakterystyczne wymiary.

§ 2. Ustala się, że położony we wsi Kozłów Biskupi obszar oznaczony na rysunku planu będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały symbolem 08.13 MNp przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami z dopuszczeniem także nieuciążliwej zabudowy produkcyjno-usługowej przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

1) Realizacja zagospodarowania, a w szczególności geodezyjne podziały nieruchomości możliwe wyłącznie po uwzględnieniu wniosków „raportu oddziaływania na środowisko" odpowiadającego przepisom szczególnym, o ile (ze względu na znaczną powierzchnię obszaru) na podstawie przepisów szczególnych właściwe organy orzekną, że „raport" ten jest wymagany.
2) Realizacja zagospodarowania, a w szczególności geodezyjne podziały nieruchomości możliwe wyłącznie w oparciu o koncepcję zagospodarowania opracowaną w trybie przepisów ustawy „o gospodarce nieruchomościami" i obejmującą całość obszaru, przy czym obowiązują następujące szczegółowe zasady podziału nieruchomości w obrębie obszaru:
   a) wydzielanie działek budowlanych dopuszczalne jedynie po uprzednim wydzieleniu, zgodnie z rysunkiem planu, działek pod poszerzenia przyległych do obszaru dróg,
   b) należy przewidzieć działki pod realizację elektroenergetycznych stacji transformatorowych, a także uwzględnić trasy linii elektroenergetycznych (napowietrznych lub kablowych); liczbę i usytuowanie stacji, a także trasy linii elektroenergetycznych uzgodnić na etapie koncepcji zagospodarowania z właściwym Zakładem Energetycznym,
   c) dopuszcza się wydzielenie wg potrzeb działek przeznaczonych pod realizację dróg dojazdowych układu obsługującego (o charakterze publicznym lub wewnętrznym) o szerokości minimum 10m (w przypadku dróg publicznych) lub minimum 8 m (w przypadku dróg wewnętrznych) z trójkątnym poszerzeniem pasa drogowego w obrębie skrzyżowań (z drogami przylegającymi do obszaru i wzajemnie ze sobą) o długościach boków trójkąta, równoległych do osi jezdni równych co najmniej 5,Om,
   d) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg układu obsługującego należy je zakończyć placykiem do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x 12.5m,
   e) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy budynków od linii rozgraniczających dróg dojazdowych - minimum 6m,
   f) minimalną powierzchnię pojedynczej działki budowlanej ustala się na 1 OOOm^2,

g) 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.

3) Uciążliwość obiektów produkcyjno-usługowych na poszczególnych działkach budowlanych nie może wykraczać poza granice tych działek, przy czym zakazuje się realizacji obiektów „mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze" w rozumieniu przepisów szczególnych i to zarówno obiektów „wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko" jak i tych „dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane" w rozumieniu tychże przepisów szczególnych. W przypadku innych obiektów organ ustalający warunki zabudowy i zagospodarowania terenu może żądać od wnioskodaw- cy-inwestora przedłożenia tzw. „raportu oddziaływania inwestycji na środowisko" odpowiadającego przepisom szczególnym i od wniosków tego raportu (dotyczących zasięgu uciążliwości w stosunku do granic własności) uzależniać decyzję.

4) Zabudowa produkcyjno-usługowa, a także budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane w formie budynków wolnostojących lub w ramach kubatury budynku mieszkalnego, przy czym usytuowanie, wielkość i forma architektoniczna obiektów produkcyjno-usługowych, a także budynków gospodarczych i garaży nie może naruszać mieszkaniowego charakteru zabudowy poszczególnych działek, a ich łączna powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce.

5) Obsługa komunikacyjna wydzielonych w obrębie obszaru działek budowlanych przylegających do wydzielonych w obrębie obszaru dróg dojazdowych układu obsługującego (o charakterze publicznym lub wewnętrznym) - wyłącznie od tych dróg. W pozostałych przypadkach obsługa komunikacyjna działek bez ograniczeń.

6) W obrębie korytarzy elektroenergetycznych dopuszcza się realizację budynków oraz innych obiektów budowlanych na warunkach właścicieli linii elektroenergetycznych.

7) Zagospodarowanie terenu działki, na której mogą być realizowane obiekty produkcyjno- usługowe musi uwzględnić pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem produkcji lub usług.

8) Wysokość budynków w obszarze nie może przekraczać 1,5 kondygnacji (parter + poddasze użytkowe), a kąt nachylenia dachu i detale architektoniczne nawiązywać muszą do występujących w tym rejonie gminy.

9) W trakcie realizacji i eksploatacji obiektów budowlanych należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracyjnych. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy kompleksowo przebudować istniejącą i kolidującą sieć drenarską w oparciu o opracowany projekt przebudowy sieci drenarskiej uzgodniony z jej właścicielem.

§ 3. Ustala się, że położony we wsi Kozłów Biskupi obszar oznaczony na rysunku planu będącym załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały symbolem 08.14 MN przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

1) W obszarze dopuszcza się budowę tylko jednego budynku mieszkalnego oraz co najwyżej jednego budynku gospodarczego i jednego garażu.

2) Usytuowanie, wielkość i forma architektoniczna budynku gospodarczego i garażu nie może naruszać mieszkaniowego charakteru zabudowy działki, a ich łączna powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce.

3) Realizacja zagospodarowania uwzględnić musi potrzebę ochrony budynków na stały pobyt ludzi (w rozumieniu przepisów szczególnych) przed hałasem odkomunikacyjnym poprzez usytuowanie od strony pobliskiej linii kolejowej E-20 pomieszczeń najmniej wrażliwych.

4) Zakazuje się podziału nieruchomości w obrębie obszaru.

5) Wysokość budynków w obszarze nie może przekraczać 1,5 kondygnacji (parter + poddasze użytkowe), a kąt nachylenia dachu i detale architektoniczne nawiązywać muszą do występujących w tym rejonie gminy.

§ 4. Ustala się, że położony we wsi Okopy obszar oznaczony na rysunku planu będącym załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały symbolem 19.1 PU przeznaczony jest pod nieuciążliwą zabudowę produkcyjno-usługową przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

1) Uciążliwość obiektów produkcyjno-usługowych nie może wykraczać poza granice obszaru, przy czym zakazuje się realizacji obiektów „mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze wymagających sporządzenia ra

portu oddziaływania na środowisko" w rozumieniu przepisów szczególnych, a dopuszcza się realizację obiektów „mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane" w rozumieniu tychże przepisów szczególnych.

2) Zagospodarowanie terenu działki musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem produkcji lub usług.
3) Wysokość budynków w obszarze nie może przekraczać 1,5 kondygnacji (parter + poddasze użytkowe), a kąt nachylenia dachu i detale architektoniczne nawiązywać muszą do występujących w tym rejonie gminy.
4) Dopuszcza się realizację pomieszczeń mieszkalnych o charakterze służbowym, służących wyłącznie potrzebom właściciela obiektów produkcyjnych lub usługowych.
5) Realizacja zagospodarowania uwzględnić musi potrzebę ochrony istniejącej w obrębie obszaru linii elektroenergetycznej niskiego napięcia, przy czym w przypadku zaistnienia kolizji z elementami projektowanego zagospodarowania dopuszcza się przebudowę tej linii w porozumieniu z jej właścicielem.
6) Zakazuje się podziału nieruchomości w obrębie obszaru z wyjątkiem wydzielania działki pod poszerzenia przyległej do obszaru drogi.
7) Istniejące w obszarze budynki dopuszcza się do adaptacji na cele zgodne z przeznaczeniem obszaru w planie.
8) Zakazuje się realizacji jakichkolwiek budynków w odległości mniejszej niż 10,Om od granicy lasu znajdującego się na południe i na zachód od obszaru.

§ 5. Ustala się, że położony we wsi Rokotów obszar oznaczony na rysunku planu będącym załącznikiem nr 4 do niniejszej uchwały symbolem
21.1 MN przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

1) W obszarze dopuszcza się wydzielenie co naj wyżej trzech działek budowlanych obsługiwanych komunikacyjnie za pośrednictwem przylegającej do wschodniej granicy obszaru drogi wewnętrznej (po jej poszerzeniu w sposób pokazany na rysunku planu), przy czym linie wydzielenia tych działek muszą być prostopadłe do tej drogi.
2) Minimalną powierzchnię pojedynczej działki budowlanej ustala się na 1 OOOm^2.
3) Usytuowanie, wielkość i forma architektoniczna budynków gospodarczych i garaży na poszczególnych działkach wydzielonych w obrębie obszaru nie może naruszać mieszkaniowego charakteru zabudowy działek, a ich łączna powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce.
4) Wysokość budynków w obszarze nie może przekraczać 1,5 kondygnacji (parter + poddasze użytkowe), a kąt nachylenia dachu i detale architektoniczne nawiązywać muszą do występujących w tym rejonie gminy.

§ 6. Ustala się, że położony we wsi Stary Dębsk obszar oznaczony na rysunku planu będącym załącznikiem nr 5 do niniejszej uchwały symbolem
25.7 PE przeznaczony jest pod realizację obiektów powierzchniowej eksploatacji kopaliny pospolitej (piasku) przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

1) Uciążliwość obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice obszaru.
2) Dopuszcza się realizację tymczasowej linii elektroenergetycznej NN oraz tymczasowych przenośnych budynków socjalno-gospodarczych, służących wyłącznie potrzebom eksploatacji złoża i podlegających likwidacji po jej zakończeniu.
3) Obsługa komunikacyjna obszaru od strony drogi krajowej nr 2 Warszawa - Poznań poprzez sąsiadującą z obszarem od strony północnej działkę nr ewid. 292 z wykorzystaniem istniejącej tam, pokazanej na rysunku planu, drogi wewnętrznej (niepublicznej).
4) Zagospodarowanie terenu musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z prowadzoną w obszarze działalnością gospodarczą.
5) Nakazuje się oznakowanie i zabezpieczenie wyrobiska eksploatacyjnego przed dostępem osób niepowołanych w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.
6) Wszelkie ścieki powstające w obrębie obszaru należy gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z ich okresowym wywozem na odpowiednią oczyszczalnię ścieków.
7) Wzdłuż granic obszaru, a także wzdłuż istniejącego wzdłuż północnej i wschodniej granicy obszaru rowu melioracyjnego należy zachować filary ochronne o szerokości co najmniej 6,Om,

w których eksploatacja złoża jest niedopuszczalna.

8) Po zakończeniu eksploatacji złoża obowiązuje w obszarze rekultywacja terenu o kierunku wod- no-rolnym.

§ 7. Ustala się, że położony we wsi Stary Dębsk obszar oznaczony na rysunku planu będącym załącznikiem nr 6 do niniejszej uchwały symbolem 25.8 PU przeznaczony jest pod nieuciążliwą zabudowę produkcyjno-usługową przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

1) Realizacja zagospodarowania możliwa wyłącznie po uwzględnieniu wniosków „raportu oddziaływania na środowisko" odpowiadającego przepisom szczególnym, o ile (ze względu na znaczną powierzchnię obszaru) na podstawie przepisów szczególnych właściwe organy orzekną, że „raport" ten jest wymagany.
2) Uciążliwość obiektów produkcyjno-usługowych nie może wykraczać poza granice obszaru, przy czym zakazuje się realizacji obiektów „mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko" w rozumieniu przepisów szczególnych, a dopuszcza się realizację obiektów „mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane" w rozumieniu tychże przepisów szczególnych.
3) Obsługa komunikacyjna obszaru co najwyżej jednym bezpośrednim zjazdem z przyległej drogi krajowej nr 2 Warszawa + Poznań. Szczegóły lokalizacji i warunki techniczne realizacji zjazdu należy uzgodnić z zarządem drogi.
4) Zagospodarowanie terenu działki musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem produkcji lub usług.
5) Wysokość budynków w obszarze nie może przekraczać 1,5 kondygnacji (parter + poddasze użytkowe).
6) Dopuszcza się realizację pomieszczeń mieszkalnych o charakterze służbowym, służących wyłącznie potrzebom właściciela obiektów produkcyjnych lub usługowych.
7) Zakazuje się podziału nieruchomości w obrębie obszaru z wyjątkiem wydzielania działki pod poszerzenia przyległej do obszaru drogi.
8) W trakcie realizacji i eksploatacji obiektów budowlanych należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracyjnych. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy kompleksowo przebudować istniejącą i kolidującą sieć drenarską w oparciu o opracowany projekt przebudowy sieci drenarskiej uzgodniony z jej właścicielem.

§ 8. Ustala się, że położony we wsi Stary Dębsk obszar oznaczony na rysunku planu będącym załącznikiem nr 7 do niniejszej uchwały symbolem 25.9 MN przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

1) Realizacja zagospodarowania, a w szczególności geodezyjne podziały nieruchomości możliwe wyłącznie w oparciu o koncepcję zagospodarowania opracowaną w trybie przepisów ustawy „o gospodarce nieruchomościami" i obejmującą całość obszaru oraz działkę nr ewid. 174 przylegającą do obszaru od strony południowej, przy czym obowiązują następujące szczegółowe zasady podziału nieruchomości w obrębie obszaru:
   a) obsługa komunikacyjna obszaru wyłącznie od drogi powiatowej Sochaczew - Antoniew poprzez działkę nr ewid. 174 przylegającą do obszaru od strony południowej,
   b) wydzielanie działek budowlanych dopuszczalne jedynie po uprzednim wydzieleniu, zgodnie z rysunkiem planu, działki pod poszerzenie przyległej do obszaru drogi,
   c) należy przewidzieć działki pod realizację elektroenergetycznych stacji transformatorowych, a także uwzględnić trasy linii elektroenergetycznych (napowietrznych lub kablowych); liczbę i usytuowanie stacji, a także trasy linii elektroenergetycznych uzgodnić na etapie koncepcji zagospodarowania z właściwym Zakładem Energetycznym,
   d) dopuszcza się wydzielenie wg potrzeb działek przeznaczonych pod realizację dróg dojazdowych układu obsługującego (o charakterze wewnętrznym) o szerokości minimum 8,Om, z trójkątnym poszerzeniem pasa drogowego w obrębie skrzyżowań (wzajemnie ze sobą) o długościach boków trójkąta, równoległych do osi jezdni równych co najmniej 5m,
   e) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg układu obsługującego należy je zakończyć placykiem do zawracania o wymiarach minimum 12,5m x 12.5m,

f) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy budynków od linii rozgraniczających dróg dojazdowych - minimum 6m,

g) minimalną powierzchnię pojedynczej działki budowlanej ustala się na 1 OOOm^2,

h) 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.

2) Na poszczególnych działkach budowlanych zakazuje się realizacji obiektów „mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze" w rozumieniu przepisów szczególnych i to zarówno obiektów „wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko" jak i tych „dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane" w rozumieniu tychże przepisów szczególnych. W przypadku innych obiektów organ ustalający warunki zabudowy i zagospodarowania terenu może żądać od wnioskodawcy- inwestora przedłożenia tzw. „raportu oddziaływania inwestycji na środowisko" odpowiadającego przepisom szczególnym i od wniosków tego raportu (dotyczących zasięgu uciążliwości w stosunku do granic własności) uzależniać decyzję.

3) Obsługa komunikacyjna wydzielonych w obrębie obszaru działek budowlanych wyłącznie od wydzielonych w obrębie obszaru dróg dojazdowych układu obsługującego.

4) W obrębie korytarza elektroenergetycznego dopuszcza się realizację budynków oraz innych obiektów budowlanych na warunkach właściciela linii elektroenergetycznej.

5) Wysokość budynków w obszarze nie może przekraczać 1,5 kondygnacji (parter + poddasze użytkowe), a kąt nachylenia dachu i detale architektoniczne nawiązywać muszą do występujących w tym rejonie gminy.

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

§ 9. Ustala się, że położony we wsi Stary Dębsk obszar oznaczony na rysunku planu będącym załącznikiem nr 7 do niniejszej uchwały symbolem 25.10 MN przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

1) W obszarze dopuszcza się wydzielenie co najwyżej trzech działek budowlanych obsługiwanych komunikacyjnie od strony przylegającej do północnej granicy obszaru drogi powiatowej Sochaczew - Antoniew (po jej poszerzeniu w sposób pokazany na rysunku planu).

2) Na wydzielonych w obrębie obszaru działkach budowlanych dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio w granicy działki nr ewid. 181/3, przylegającej do obszaru od strony południowo-zachodniej.

3) Na poszczególnych działkach budowlanych zakazuje się realizacji obiektów „mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze" w rozumieniu przepisów szczególnych i to zarówno obiektów „wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko" jak i tych „dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane" w rozumieniu tychże przepisów szczególnych. W przypadku innych obiektów organ ustalający warunki zabudowy i zagospodarowania terenu może żądać od wnioskodawcy- inwestora przedłożenia tzw. „raportu oddziaływania inwestycji na środowisko" odpowiadającego przepisom szczególnym i od wniosków tego raportu (dotyczących zasięgu uciążliwości w stosunku do granic własności) uzależniać decyzję.

4) W obrębie korytarza elektroenergetycznego dopuszcza się realizację budynków oraz innych obiektów budowlanych na warunkach właściciela linii elektroenergetycznej.

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

6) Wysokość budynków w obszarze nie może przekraczać 1,5 kondygnacji (parter + poddasze użytkowe), a kąt nachylenia dachu i detale architektoniczne nawiązywać muszą do występujących w tym rejonie gminy.

§ 10. Ustala się, że położony we wsi Stary Kozłów obszar oznaczony na rysunku planu będącym załącznikiem nr 8 do niniejszej uchwały symbolem 26.3 PU przeznaczony jest pod nieuciążliwą zabudowę produkcyjno-usługową przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

1) Realizacja zagospodarowania możliwa wyłącznie po uwzględnieniu wniosków „raportu oddziaływania na środowisko" odpowiadającego przepisom szczególnym(o ile (ze względu na znaczną powierzchnię obszaru) na pod

stawie przepisów szczególnych właściwe organy orzekną, że „raport" ten jest wymagany.

2) Uciążliwość obiektów produkcyjno-usługo- wych nie może wykraczać poza granice obszaru, przy czym zakazuje się realizacji obiektów „mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko" w rozumieniu przepisów szczególnych, a dopuszcza się realizację obiektów „mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane" w rozumieniu tychże przepisów szczególnych.
3) Obsługa komunikacyjna obszaru wyłącznie od drogi gminnej przylegającej do południowo-zachodniej granicy obszaru.
4) Zagospodarowanie terenu działki musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem produkcji lub usług.
5) Wysokość budynków w obszarze nie może przekraczać 12,Om.
6) Dopuszcza się realizację pomieszczeń mieszkalnych o charakterze służbowym, służących wyłącznie potrzebom właściciela obiektów produkcyjnych lub usługowych i bez możliwości wydzielenia dla potrzeb tych pomieszczeń odrębnej działki budowlanej.
7) Podział nieruchomości w obrębie obszaru
- dopuszczalny tylko pod warunkiem honorowania pozostałych ustaleń planu na wszystkich nowowydzielanych działkach.
8) W trakcie podziału nieruchomości w obrębie obszaru należy każdorazowo wydzielić działki pod poszerzenia przyległych do obszaru dróg (w sposób pokazany na rysunku planu).
9) Realizacja zagospodarowania uwzględnić musi potrzebę ochrony istniejącego w obrębie obszaru wodociągu wiejskiego, przy czym w przypadku zaistnienia kolizji z elementami projektowanego zagospodarowania dopuszcza się przebudowę tego wodociągu w porozumieniu z jego właścicielem.
10) W trakcie realizacji i eksploatacji obiektów budowlanych należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracyjnych. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy kompleksowo przebudować istniejącą i kolidującą sieć drenarską w oparciu o opracowany projekt przebudowy sieci drenarskiej uzgodniony z jej właścicielem.

§ 11. Ustala się, że położony we wsi Wikcinek obszar oznaczony na rysunku planu będącym załącznikiem nr 9 do niniejszej uchwały symbolem
29.1 MN przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

1) W obszarze dopuszcza się budowę tylko jednego budynku mieszkalnego oraz co najwyżej jednego budynku gospodarczego i jednego garażu.
2) Usytuowanie, wielkość i forma architektoniczna budynku gospodarczego i garażu nie może naruszać mieszkaniowego charakteru zabudowy działki, a ich łączna powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce.
3) Zakazuje się podziału nieruchomości w obrębie obszaru.
4) Wysokość budynków w obszarze nie może przekraczać 1,5 kondygnacji (parter + poddasze użytkowe), a kąt nachylenia dachu i detale architektoniczne nawiązywać muszą do występujących w tym rejonie gminy.

§ 12. Ustala się, że położony we wsi Zakrzew obszar oznaczony na rysunku planu będącym załącznikiem nr 10 do niniejszej uchwały symbolem
30.11 MN przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

1) W obszarze dopuszcza się budowę tylko jednego budynku mieszkalnego oraz co najwyżej jednego budynku gospodarczego i jednego garażu.
2) Usytuowanie, wielkość i forma architektoniczna budynku gospodarczego i garażu nie może naruszać mieszkaniowego charakteru zabudowy działki, a ich łączna powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce.
3) Zakazuje się podziału nieruchomości w obrębie obszaru.
4) Wysokość budynków w obszarze nie może przekraczać 1,5 kondygnacji (parter + poddasze użytkowe), a kąt nachylenia dachu i detale architektoniczne nawiązywać muszą do występujących w tym rejonie gminy.

§ 13. Dla obszarów, o których mowa w § 2 + 12 ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

W oparciu o odpowiednie sieci istniejące i projektowane w pasach drogowych dróg przyległych do obszarów ustala się docelowe wyposażenie terenów w sieci:

1) wodociągową,
2) kanalizacji sanitarnej,
3) telekomunikacyjną,
4) elektroenergetyczną,
5) gazową.

) 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.

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

t) Zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne, wysokosprawne źródła ciepła, wykorzystujące jako czynnik grzewczy gaz ziemny, energię elektryczną, gaz propan-butan, olej opałowy o maksymalnej zawartości siarki palnej 0,3% lub też źródła odnawialne.

5) Ustala się zasadę selektywnej zbiórki odpadów stałych na poszczególnych, wydzielonych w obrębie obszaru działkach budowlanych, w indywidualnych odpowiednio oznakowanych pojemnikach przeznaczonych na:

- odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
- surowce wtórne,
- odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
- odpady niebezpieczne dla środowiska.

Ustala się równocześnie, że spośród powyższych kategorii odpady niebezpieczne dla środowiska podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy szczególne, a pozostałe podlegają utylizacji w ramach systemu utylizacji odpadów gminy Nowa Sucha.

6) Dla działek, na których mogą być zrealizowane obiekty produkcyjne lub usługowe, w przypadkach uzasadnionych wprowadza się obowiązek oczyszczania ścieków technologicznych z zanieczyszczeń przemysłowych w granicach działki, niezależnie od dalszego sposobu ich zagospodarowania.

7) Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się przy zachowaniu przepisów szczególnych i pozostałych ustaleń planu zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych.

8) Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub ich oczyszczanie do wymaganego przepisami szczególnymi stopnia na oczyszczalniach indywidualnych (tam gdzie warunki umożliwiają zrzut ścieków oczyszczonych do odpowiedniego odbiornika).

9) Dla działek, na których mogą być realizowane obiekty produkcyjne lub usługowe wprowadza się obowiązek odprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej, wyposażonej w odpowiednie urządzenia oczyszczające te ścieki do wymaganego przepisami szczególnymi stopnia, umiejscowione przed zrzutem tych ścieków, alternatywnie: do wód powierzchniowych (o ile odbiornik ma odpowiednią chłonność), do gruntu (o ile warunki gruntowo-wodne na to pozwalają) lub do rowu przydrożnego (za zgodą zarządu drogi).

§ 14. Dla obszarów, o których mowa w § 2 * 12 ustala się następujące szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury:

1) Dla obszarów: 08.13 MNp i 08.14 MN w Kozło- wie Biskupim, 21.1 MN w Rokotowie, 25.9 MN i 25.10 MN w Starym Dębsku, 29.1 MN w Wikcinku i 30.11 MN w Zakrzewie ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną (w stosunku do całej powierzchni każdej działki budowlanej) w wielkości 70 %.

2) Dla obszarów 19.1 PU w Okopach, 25.8 PU w Starym Dębsku i 26.3 PU w Starym Kozłowie ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną (w stosunku do całej powierzchni obszaru) w wielkości 60 %.

3) Zakazuje się realizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, komunikacji i służących ochronie środowiska w odległości minimum 10,0 m od osi pokazanych na rysunkach planu rowów melioracyjnych znajdujących się w pobliżu lub w obszarach 25.7 PE w Starym Dębsku, a także 29.1 MN w Wikcinku.

4) W obszarze 25.10 MN w Starym Dębsku nakazuje się zachowanie istniejących w obrębie obszaru: lasu i zbiornika bezodpływowego - stawu.
5) Realizacja zagospodarowania, a w szczególności sytuowanie zjazdów z przyległych dróg w obszarach 25.8 PU i 25.10 MN w Starym Dębsku zapewnić musi ochronę przed wycinką istniejącego, wysokiego zadrzewienia przydrożnego.
6) Dla obszaru 25.7 PE w Starym Dębsku ustala się:
   a) nakazuje się ograniczenie rocznej ilości wydobywanej kopaliny do maksymalnie 20 000m^3/rok, tak aby uniknąć zaliczenia zakładu górniczego na podstawie przepisów szczególnych do przedsięwzięć „mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze",
   b) nakazuje się zastosowanie metod i urządzeń eksploatacyjnych, które skutecznie zabezpieczą grunt, wody gruntowe i powierzchniowe przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi,
   c) zakazuje się jakiegokolwiek składowania odpadów.
7) Z uwagi na położenie obszaru 30.11 MN w Zakrzewie w strefie ochrony stanowisk archeologicznych realizacja zagospodarowania dopuszczalna jedynie po uprzednim przeprowadzeniu w obrębie obszaru, w porozumieniu z właściwą służbą ochrony zabytków, archeologicznych badań powierzchniowo-weryfikacyjnych; wyniki tych badań należy uwzględnić formułując warunki ochrony dóbr kultury w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

§ 16.1. 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:
Bogdan Jakubowski