UCHWAŁA NR 189/XL/2006
RADY GMINY W NOWEJ SUCHEJ

z dnia 16 czerwca 2006 r.

w sprawie uchwalenia 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 2001 r. nr 142 poz. 1591, z późniejszymi zmianami), 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. z 1999 r. nr 15, poz. 139, z późniejszymi zmianami), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) i uchwałą nr 116/XLI/2002 Rady Gminy w Nowej Suchej z dnia 27 czerwca 2002 r. 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 Stary Dębsk i Stary Kozłów oznaczonych na rysunku **planu** będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały symbolem 25.11 PU.

2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha ustala się:
1) przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania,
2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
3) zasady podziału nieruchomości na działki 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 załącznikiem) o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,

4. Na **rysunku planu,** będącym jej integralną częścią następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu :
1) granica obszaru objętego planem,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) charakterystyczne wymiary.

§2.

Ustala się, że położony we wsi **Stary Dębsk** i **Stary Kozłów** obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **25.11 PU** przeznaczony jest pod **nieuciążliwą zabudowę produkcyjno-usługową z dopuszczeniem także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacyjnej** 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 i fakt jego położenia na terenie znajdującym się w zasięgu przepływu rzeki Bzury o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%) na podstawie przepisów szczególnych właściwe organy orzekną że „raport" ten jest wymagany.
2) Realizacja zagospodarowania, a w szczególności geodezyjne podziały nieruchomości możliwe wyłącznie przy zachowaniu następujących, szczegółowych zasad podziału nieruchomości w obrębie obszaru:
   a) wydzielanie działek budowlanych dopuszczalne jedynie po uprzednim wydzieleniu, zgodnie z **rysunkiem** planu, działki pod poszerzenie przyległej do obszaru drogi,
   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 10 m (w przypadku dróg publicznych) lub minimum 8 m (w przypadku dróg wewnętrznych) z trójkątnym poszerzeniem pasa drogowego w obrębie skrzyżowań (z drogą przylegającą do obszaru i wzajemnie ze sobą) o długościach boków trójkąta, równoległych do osi jezdni równych co najmniej 5 m,
   d) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg układu obsługującego należy je zakończyć placykiem do zawracania o wymiarach minimum 12,5 m x 12,5 m,
   e) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy budynków od linii rozgraniczających dróg dojazdowych - minimum 6 m,
   f) minimalną powierzchnię pojedynczej działki budowlanej ustala się na 2 000 m ,
   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 nie może wykraczać poza granice wydzielonych w obrębie obszaru działek budowlanych, na których obiekty te będą usytuowane, 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 „dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane" w rozumieniu tychże samych przepisów szczególnych.

1) 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.
2) Wysokość budynków w obszarze nie może przekraczać 1,5 kondygnacji (parter + poddasze użytkowe), a kąt nachylenia dachu mieścić się powinien pomiędzy 30°, a 40°.

§3.

Dla obszaru, o którym mowa w § **2** ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) W oparciu o odpowiednie sieci istniejące i projektowane w pasach drogowych dróg przyległych do obszaru ustala się docelowe wyposażenie terenów w sieci:
   a) wodociągową
   b) kanalizacji sanitarnej,
   c) telekomunikacyjną
   d) elektroenergetyczną
   e) gazową
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) W obrębie obszaru dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz realizację przyłączy infrastruktury technicznej wg potrzeb przy zachowaniu przepisów szczególnych.
4) 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) lub do gruntu (o ile warunki gruntowo-wodne na to pozwalają).

§4.

Dla obszaru, o którym mowa w § 2 ustala się następujące szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury:

1) Ustala się minimalną **powierzchnię biologicznie czynną** (w stosunku do całej powierzchni każdej działki budowlanej) w wielkości **30 %.**
2) Zabrania się wznoszenia obiektów budowlanych naruszających przyrodnicze walory krajobrazowe, obiektów uniemożliwiających dostęp do wód otwartych, a także obiektów utrudniających zwierzętom dziko żyjącym dostęp do wody.
3) Z uwagi na położenie obszaru 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.

§5.

Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 10 procent.

§6.

W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą nr 58/XXVII/2001 Rady **Gminy** Nowa Sucha z dnia **7** marca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2001 r. nr 105 poz. 1266).

§7.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Sucha.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

RADA GMINY W NOWEJ SUCHEJ

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Bogdan Jakubowski