**UCHWAŁA NR 47/VIII/2011**

**Rady Gminy w Nowej Suchej**

**z dnia 12 maja 2011 r.**

w sprawie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi **Rokotów** (obręb geodezyjny **„PGR Rokotów")** w gminie 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) oraz art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2, art.20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) w związku z Uchwałą nr 143/XXXVII/2009 Rady Gminy w Nowej Suchej z dnia 5 listopada 2009 r., stwierdzając zgodność z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha",
Rada Gminy w Nowej Suchej uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha dla fragmentu wsi **Rokotów** (obręb geodezyjny **„PGR Rokotów"),** oznaczonego na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami: **33.2 KD1, 33.3 KDd - 33.10 KDd, 33.11 MNu - 33.15 MNu.**

2. Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 obowiązującej w; dniu uchwalenia planu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa-:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających specjalnej ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego i dóbr kultury'współczesnej,
3) szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów,
4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Załącznikami do niniej szej uchwały będącymi j ej integralną częścią są:

1) Część graficzna (rysunek planu sporządzony na kopii mapy sytuacyjno- wysokościowej w skali 1:1000, pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej), stanowiąca **załącznik nr 1.**
2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2.**

3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące **załącznik nr 3.**

4. Ilekroć w planie 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) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który stanowią ustalenia niniejszej uchwały (wraz z załącznikami), o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno- wysokościowej w skali 1**:**1000 stanowiący **załącznik nr 1** do uchwały,
4) **obszarze -** należy przez to rozumieć teren ograniczony pokazanymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem liczbowo-literowym,
5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
6) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji na danym* obszarze na warunkach opisanych w tekście planu,
7) **funkcji podstawowej** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia (funkcji) terenu, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
8) **funkcji uzupełniającej** - należy przez to rozumieć przeznaczenie (funkcję) terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub w kierunku innego elementu zagospodarowania; nieprzekraczanie to nie dotyczy elementów architektonicznych budynku takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, ryrrna, rura spustowa, podokiennik oraz innych detali wystroju zewnętrznego budynku,
10) **tytule prawnym** - należy przez to rozumieć prawo własności, użytkowania, zarządu oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych,
11) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć taką zabudowę wraz ze zlokalizowaną w niej funkcją usługową której uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący' działalność usługową ma tytuł prawny,
12) **usługach o charakterze poligonowym** - należy przez to rozumieć taką działalność usługową która wymaga składowania materiałów i towarów na otwartym terenie,
13) **strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha", na którym w ramach tzw. „Archeologicznego Zdjęcia Polski" stwierdzono potencjalną możliwość lokalizacji zabytków archeologicznych i którego granice pokazano na rysunku planu,

przy czym pojęcia i określenia użyte w planie, a wyżej nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa i zasadami ich interpretacji.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu: -

1) granice obszaru objętego planem, •
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolami liczbowo - literowymi przypisanymi do poszczególnych obszarów,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
5) charakterystyczne wymiary.

## ROZDZIAŁ II

## USTALENIA DOTYCZĄCE: PRZEZNACZENIA TERENÓW, ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU, GABARYTÓW OBIEKTÓW I WSKAŹNIKÓW INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

**§ 2.1.**Ustala się, że obszary oznaczone na **rysunku planu** będący **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami **33.11 MNu** -s- **33.15 MNu,** przeznaczone są do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami - jako funkcji podstawowej, a także zabudowy usługowej - jako funkcji uzupełniającej, przy zachowaniu następujących zasad i warunków ich zagospodarowania:

1) Zabudowę mieszkaniową jednorodzinną realizować w formie budynków mieszkalnych wolnostojących parterowych, z dopuszczeniem poddaszy użytkowych, przy-czym ustala się, że:
   a) wysokość posadowienia parteru budynków (mierzonego od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową budynku)- wynosić będzie maksymalnie 1,00 m;
   b) dachy budynków będą dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w granicach 30° 45° i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub stonowanych odcieni grafitu lub brązu;
   c) wysokość kalenicy budynków (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 10,00 m.
2) Niezbędne w obrębie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomieszczenia gospodarcze i garaże realizować w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub w formie budynków wolnostojących parterowych, przy czym ustala się, że:
   a) łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;

b) wysokość posadowienia parteru budynków (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 0,50 m,

c) dachy budynków ustala się jako dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 30° + 45° i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki: ceramicznej lub stonowanych odcieni grafitu lub brązu, pokryte tym samym materiałem, co budynek mieszkalny; w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy;

d) wysokość kalenicy budynków (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 6,00 m.

3) Dopuszczoną w obszarach zabudowę usługową realizować jako wydzielone pomieszczenia w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub w formie budynków wolnostojących, przy czym ustala się, że:

a) w przypadku realizacji pomieszczeń usługowych w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub jako wolnostojącego budynku towarzyszącego budynkowi mieszkalnemu na działce budowlanej, zabudowa usługowa nie może naruszyć mieszkaniowego charakteru działki budowlanej, t.j. łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;

b) _ w przypadku realizacji wolnostojącego budynku o funkcji usługowej wysokość posadowienia parteru budynku (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 0,50 m;

, c) w przypadku realizacji wolnostojącego budynku o funkcji usługowej jako towarzyszącego budynkowi mieszkalnemu na działce budowlanej dach budynku ustala się jako symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 30° 45°, o wysokości kalenicy budynku (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) nie wyższej niż 6,00 m i o pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub stonowanych odcieni grafitu lub brązu, z tego samego materiału co budynek mieszkalny; w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio przy. granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy;

d) zakazuje się realizacji usług o charakterze poligonowym.

4) Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży oraz budynków usługowych bezpośrednio przy granicy działki, przy zachowaniu innych ustaleń planu.

5) Wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni każdej działki budowlanej ustala się na maksymalnie 40%.

6) Nowobudowane ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych przyległych do obszarów winny odznaczać się wysokim poziomem estetycznym i użytkowym, z wykluczeniem ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych.

7) Reklamy i szyldy na terenach przylegających do drogi publicznej można umieszczać wyłącznie na budynkach i ogrodzeniach, przy czym górna krawędź

reklamy lub szyldu umieszczanych na ogrodzeniu nie może przewyższać górnej krawędzi ogrodzenia

8) Złącza kablowe i inne urządzenia techniczne muszą być zlicowane z ogrodzeniami.

2. Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **33.2 KDI,** przeznaczony jest do realizacji fragmentu drogi publicznej lokalnej jako poszerzenia istniejącej drogi powiatowej we wsi Rokotów relacji Sochaczew + Gradów, przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania :

1) Linie rozgraniczające według charakterystycznych wymiarów zamieszczonych na rysunku planu.

2) Dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej, zieleni urządzonej w postaci zielem izolacyjnej lub dekoracyjnej, infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów, tablic informacyjnych i reklamowych, nośników reklamowych - pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu.

3. Ustala się, że obszary oznaczone na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do mniejszej uchwały symbolami: **33.3 KDd** -s- **33.10 KDd** przeznaczone są do realizacji dróg publicznych dojazdowych jako dróg gminnych, przy zachowaniu następujących zasad i warunków ich zagospodarowania:

1) Szerokość w liniach rozgraniczających 10,00 m - zgodnie z rysunkiem planu.

2) Jedna jezdnia o szerokości 5,00 m i co najmniej jednostronny chodnik o szerokości minimum 1,50 m.

3) W obrębie linii rozgraniczających tych obszarów dopuszcza się realizację zatok parkingowych'wzdłuż jezdni, zieleni urządzonej w postaci zieleni izolacyjnej łub dekoracyjnej, infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów, tablic informacyjnych i reklamowych, nośników reklamowych, a także nakazuje się realizację mostów lub przepustów nad istniejącymi w niektórych spośród tych obszarów rowami melioracji szczegółowej - pod warunkiem zachowania przepisów

- odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu.

## ROZDZIAŁ III ,

## USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY, ' DZIEDZITWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 3, Dla obszarów, o których mowa w §2, ustala się następujące warunki i wymagania' w zakresie ochrony środowiska i przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) Za wyjątkiem dróg publicznych i innych obiektów infrastruktury technicznej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, w obszarach zakazuje się realizacji obiektów „mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” i „mogących

potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko” w rozumieniu przepisów odrębnych obowiązujących na dzień uchwalenia niniejszego planu.

2) Dopuszczalny poziom hałasu w obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały, symbolami: **33.11 MNu 33.15 MNu** nie może przekroczyć dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3) W obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami: **33.11 MNu 33.15 MNu** minimalną powierzchnię biologicznie czynną (w stosunku do całej powierzchni każdej działki budowlanej w obrębie obszarów) ustala się. w wielkości minimum 50 %.

4) W obszarze **33.11 MNu** minimalną odległość budynków od krawędzi rowu melioracji szczegółowej biegnącego w poprzek obszaru lub stanowiącego północną granicę obszaru ustala się na 3,00 m, a minimalną odległość budynków od krawędzi rowu melioracji szczegółowej stanowiącego zachodnią granicę obszaru ustala się na 1,50 m.

5) W obszarze **33.12 MNu** minimalną odległość budynków od krawędzi rowu melioracji szczegółowej biegńącego w poprzek obszaru ustala się na 3,00 m.

6) W strefach ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych wprowadza się obowiązek przeprowadzenia archeologicznych badań sondażowo-weryfikacyjnych, na podstawie których ustalone zostaną szczegółowe warunki dopuszczenia tego terenu pod zabudowę i zagospodarowanie lub nastąpi jego uwolnienie od uwag ze strony służb ochrony zabytków. Koszty przedmiotowych badań ponosi inwestor, który jest jednocześnie zobowiązany do uzyskania pozwolenia na ich przeprowadzenie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków - Delegatura w Płocku.

## ROZDZIAŁ IV
## USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

**§ 4.** Dla obszarów, o których mowa w §2, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) W obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr, 1** do .niniejszej uchwały, symbolami: **33.11 MNu h- 33.15 MNu** nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scalenia' i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2) O ile w dalszej treści planu nie ustalono' inaczej, podziały geodezyjne nieruchomości na działki budowlane w obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały, symbolami: **33.11 MNu** -4-
**33.15 MNu** są możliwe przy zachowaniu przepisów odrębnych, pozostałych ustaleń planu oraz następujących warunków :

   a) W wyniku podziału terenu na działki budowlane, należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów nieruchomości podlegającej.podziałowi.

b) Wydzielanie działek budowlanych z nieruchomości dopuszczalne jedynie po uprzednim wydzieleniu, w obrębie nieruchomości podlegającej podziałowi, działek pod drogi publiczne projektowane niniejszym planem, a także działek pod. poszerzenia istniejących dróg publicznych - zgodnie z rysunkiem planu.

c) , Minimalną powierzchnię każdej nowotworzonej działki budowlanej ustalą się na 1000 $m^2$, za wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu przyległej działki budowlanej. ■

d) Kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej winien się zawierać pomiędzy 70° a 110°.

e) Minimalną szerokość frontu każdej nowo wydzielanej działki budowlanej ustala się na 15,00 m za wyjątkiem działek budowlanych wydzielanych przy drogach oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały, symbolami: **33.7 KDd 33.10 KBd,** których minimalną szerokość frontu działki ustala się na 8,00 m.

f) Zakazuje się wydzielania działek, którym nie zapewniono bezpośredniego dostępu do drogi publicznej za wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki posiadającej już zapewniony dostęp do drogi publicznej.

## ROZDZIAŁ V

## USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

§ 5. Dla obszarów, o których mowa w §2, ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1) W oparciu o istniejące i projektowane na terenie gminy Nowa Sucha sieci infrastruktury technicznej ustala się docelowe wyposażenie obszarów w następujące sieci:
   a) wodociągową ■
   b) kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
   c) elektroenergetyczną i oświetleniową
   d) telekomunikacyjną
   e) gazową ,

   przy czym dopuszcza się realizację innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu.
2) W obszarach dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z ich okresowym wywozem na oczyszczalnię ścieków gminy Nowa Sucha - w okresie przejściowym, do czasu uzyskania warunków operatora kanalizacji sanitarnej.

3) W obrębie obszarów dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz realizację urządzeń, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej wg potrzeb przy zachowaniu przepisów odrębnych, przy czym urządzenia i sieci tej infrastruktury lokalizować należy w pasach drogowych dróg publicznych, a także w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg publicznych ograniczających obszary, a nieprzekraczalną linią zabudowy.

4) W uzasadnionych przypadkach możliwe jest odstępstwo od zasady określonej w pkt 3 t. j. dopuszcza się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wewnątrz terenu ograniczonego pokazaną na rysunku planu lub opisaną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy, w uzgodnieniu z właścicielem terenu.

5) W przypadku zaistnienia kolizji projektowanych elementów zagospodarowania z istniejącą w obrębie terenu objętego niniejszym planem infrastrukturą techniczną należy, przy zachowaniu przepisów odrębnych, przebudować kolidujące fragmenty infrastruktury technicznej.

6) W trakcie realizacji obiektów budowlanych należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejących melioracyjnych urządzeń drenarskich. W przypadku zaistnienia kolizji nowego zagospodarowania z tymi urządzeniami, należy kolidujące melioracyjne urządzenia drenarskie przebudować w zakresie umożliwiającym niezakłócone funkcjonowanie drenowania także na gruntach ' rolnych nie obejmowanych niniejszym planem i przy poszanowaniu przepisów odrębnych.

7) Wprowadza się obowiązek odprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych dróg - według wymagań przepisów odrębnych.

8) 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 ewentualne odpady niebezpieczne (w rozumieniu przepisów odrębnych), związane z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy odrębne.

9) Ustala się docelowe zaopatrzenie obszarów w gaz ziemny gazociągiem średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej.

10) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

    a) zaspokojenie potrzeb elektroenergetycznych obszarów z istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4 kV, znajdujących się w granicach terenu objętego planem - na warunkach określonych przez operatora tychże linii elektroenergetycznych,

    b) budowę kablowych linii elektroenergetyczno-oświetleniowych niskiego napięcia stosownie do potrzeb (ze złączami kablowymi usytuowanymi w linii ogrodzeń działek budowlanych) - na warunkach określonych przez operatora sieci elektroenergetycznej.

11) Ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła, wykorzystujących jako czynnik cieplny gaz ziemny, gaz propan-butan lub inny czynnik cieplny o zawartości siarki palnej poniżej 0,3% albo wykorzystujących energię odnawialną przy zachowaniu przepisów odrębnych.

12) Ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej i przyłączenia do tej sieci stosownie do potrzeb, na warunkach przepisów odrębnych.

13) W zakresie rowów melioracji szczegółowej istniejących w obszarach oznaczonych na rysunku planu będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały symbolami
**33.11 MNu** i **33.12 MNu,** przy zachowaniu przepisów odrębnych i pozostałych ustaleń planu, ustala się:
   a) dopuszcza się możliwość przebudowy rowów, w tym zwłaszcza w powiązaniu z budową przepływowych stawów rekreacyjnych w ramach zagospodarowania przyległych działek budowlanych,
   b) wszelkie prace związane z przebudową istniejących rowów melioracyjnych, w tym zwłaszcza ich skanalizowanie na odcinkach, gdzie kolidują orte z planowanym zagospodarowaniem terenu mogą się odbywać za zgodą i na warunkach zarządcy rowu, przy zachowaniu warunku ochrony terenów sąsiednich przed zalaniem lub podtopieniem,
   c) dopuszcza się traktowanie rowów jako odbiorników oczyszczonych ścieków deszczowych pod warunkiem zapewnienia właściwej ich przepustowości na całym odcinku poniżej miejsca zrzutu tych ścieków,
   d) wprowadza się obowiązek zapewnienia dostępu do rowów dla celów ich konserwacji.

14) Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszarów oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały, symbolami
**33.11 MNu-33.15 MNu :**
   a) Przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu obsługę komunikacyjną działek przylegających do dróg publicznych istniejących lub ustalonych niniejszym planem zapewnią zjazdy bezpośrednie z tych dróg - istniejące lub realizowane według potrzeb,
   b) w obszarach oznaczonych symbolami **33.11 MNu, 33.13 MNu, 33.14 MNu** i **33.15 MNu** obsługę komunikacyjną działek przylegających do istniejącej drogi powiatowej (której poszerzenie stanowi obszar **33.2 KB!)** lub do istniejącej drogi gminnej Rokotów - Andrzejów Duranowski i jednocześnie przylegających do jednej z dróg dojazdowych ustalonych planem ustala się wyłącznie od drogi dojazdowej ustalonej planem.

15) Zagospodarowanie terenu każdej działki budowlanej, na której zlokalizowana zostanie zabudowa usługowa, uwzględnić musi pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług, przy dotrzymaniu minimalnego wskaźnika - 3 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na każde 100 $m^2$ powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na każdy jeden lokal usługowy.

16) Zagospodarowanie terenu każdej działki budowlanej, na której zlokalizowana zostanie zabudowa mieszkaniowa, uwzględnić musi pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów, przy dotrzymaniu minimalnego wskaźnika - 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny.

17) W budynkach z pomieszczeniami usługowymi elementy komunikacji służące pieszym należy przystosować dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

ROZDZIAŁ VI

USTALENIA DOTYCZĄCE STAWKI PROCENTOWEJ SŁUŻĄCEJ NALICZENIU OPŁATY ZTYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI SPOWODOWANEGO UCHWALENIEM PLANU.

§ 6. Dla obszarów, o których mowa w §2, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty ż tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 0%.

ROZDZIAŁ VII PRZEPISY KOŃCOWE

§ 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 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

RADA GMINY W NOWEJ SUCHEJ

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Mariusz Mikulski

**Załącznik nr 2**
do uchwały nr 47/VIII/2011
Rady Gminy w Nowej Suchej z
dnia 12 maja 2011 r.

Rozstrzygnięcie . -
w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha dla fragmentu wsi Rokotów (obręb geodezyjny „PGR Rokotów").

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz w nawiązaniu do informacji Wójta Gminy Nowa Sucha stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych uwag.

**Załącznik nr 3**
do uchwały nr 47/VIII/2011
Rady Gminy w Nowej Suchej z
dnia 12 maja 2011 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. nr 157 poz. 1240, z późniejszymi zmianami) Rada Gminy w Nowej Suchej rozstrzyga co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Nowa Sucha we wsi Rokotów (obręb geodezyjny „PGR Rokotów") oraz z przeprowadzonej analizy prognozy skutków finansowych uchwalenia tego planu wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej może pociągnąć za sobą wydatki z budżetu gminy;
2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w tym inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków budżetowych gminy, kredytów, obligacji oraz środków pomocowych, przy czym:
   a) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok,
   b) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej w zakresie uzbrojenia pozostającego w gestii gminy i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanymi inwestorami.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Mariusz Mikulski