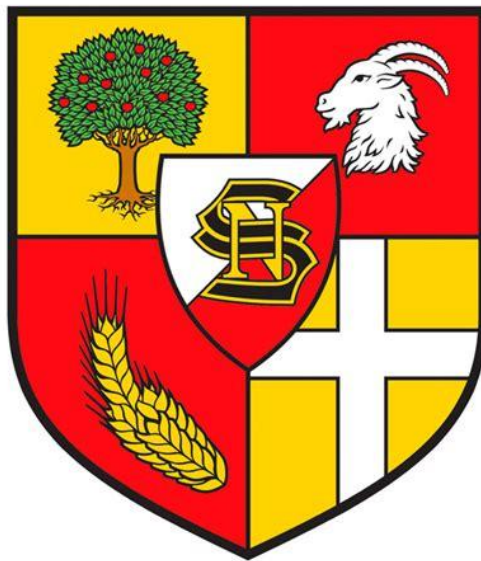


URZĄD GMINY NOWA SUCHA  
NOWA SUCHA 59A  
96-513 NOWA SUCHA  
WWW.NOWASUCHA.PL



**PLAN OGÓLNY GMINY NOWA SUCHA  
UZASADNIENIE**

NOWA SUCHA 2026 R.





M&R BIURO PROJEKTÓW MIELOCH SP Z O.O.  
UL. MACIEJA RATAJA 106A, 61-695 POZNAŃ  
TEL./FAX. +48 61 826 92 49, WWW.MIRBIURO.PL

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| PROJEKTANT PROWADZĄCY: | MGR INŻ. ARCH. EWA MIELOCH     |
| PROJEKTANCI:           | MGR INŻ. JUSTYNA KAROLCZAK-BĄK |
| WSPÓŁPRACA:            | MGR INŻ. NATALIA RADACZYŃSKA   |





|                                                                                                                                                                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I. WSTĘP.....                                                                                                                                                                                                                 | 7  |
| 1. PRZEDMIOT I PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA PLANU OGÓLNEGO GMINY NOWA SUCHA .....                                                                                                                                     | 7  |
| II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY .....                                                                                                                                                                          | 7  |
| 1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY .....                                                                                                                                                      | 7  |
| 2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO.....                                                                                                                                             | 7  |
| 3. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA.....                                                                                                                                                                     | 8  |
| 3.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY.....                                                                                                                                                                             | 8  |
| 3.2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU .....                                                                                                         | 9  |
| 3.3. OBSZARY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY.....                                                                                                                                 | 10 |
| 3.4. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY.....                                                                                                                                                                                           | 10 |
| 3.5. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH .....                                                                                                                                                                       | 10 |
| 3.6. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI ORAZ UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI .....                  | 10 |
| 3.7. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ .....                                                                                                                                                               | 11 |
| 3.8. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ..... | 12 |
| 3.9. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE .....                                                                                                                                                                     | 15 |
| 3.10. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE .....                                                                                                                                                                            | 15 |
| 3.10.1. TERENY ZAMKNIĘTE RON I ICH STREFY OCHRONNE .....                                                                                                                                                                      | 15 |
| 3.10.2. TERENY ZAMKNIĘTE, PRZEZ KTÓRE PRZEBIEGAJĄ LINIE KOLEJOWE .....                                                                                                                                                        | 15 |
| 3.11. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA.....                                                                                                                                                                                  | 16 |
| 3.12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI .....                                                                                                                                     | 16 |
| 3.13. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI .....                                                                                                                                                                      | 16 |
| 3.14. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ.....                                                                                                                                                    | 16 |
| 3.15. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE.....                                                                                                                                                  | 16 |
| 3.16. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ .....                                                                                                                                     | 17 |
| 3.17. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO .....                                                                                                                                                | 17 |
| 4. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI .....                                                              | 17 |
| 4.1. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA .....                                                                                                                                                                                           | 17 |
| 4.2. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA .....                                                                                                                                                                                        | 18 |
| 4.3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA .....                                                                                                                                                                                          | 19 |
| 5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE.....                                                                                                                                   | 20 |



|                                     |                                                                                                                                                              |    |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.                                  | MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ .....                                                                                 | 21 |
| 7.                                  | CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE<br>W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1–3 USTAWY .....                     | 24 |
| 8.                                  | PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ<br>TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE<br>..... | 29 |
| III. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO ..... |                                                                                                                                                              | 29 |
| 1.                                  | STREFY PLANISTYCZNE I GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE .....                                                                                                   | 29 |
| 2.                                  | GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH .....                                                                                   | 30 |
| 3.                                  | OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ) .....                                                                                                                     | 31 |

ZAŁĄCZNIKI:

1. WIZUALIZACJA STREF PLANISTYCZNYCH I OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY
2. WIZUALIZACJA STREF PLANISTYCZNYCH I OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY ORAZ  
LOKALNYCH UWARUNKOWAŃ
3. GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH
4. RAPORT PLANU OGÓLNEGO GMINY – PODGLĄD ZAWARTOŚCI PLIKU GML
5. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE

## I. WSTĘP

### 1. PRZEDMIOT I PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA PLANU OGÓLNEGO GMINY NOWA SUCHA

Plan ogólny to dokument planistyczny będący aktem prawa miejscowego, który określa zasady zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.). Postanowienia planu ogólnego są wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Podstawę sporządzenia niniejszego dokumentu stanowią przepisy ww. ustawy oraz uchwała Nr LIV/422/2024 Rady Gminy w Nowej Suchej z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Nowa Sucha.

W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z następujących aktów wykonawczych:

- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Plan ogólny sporządzany jest w formie danych przestrzennych obejmujących m. in. granice: obszaru objętego planem, stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy oraz obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie.

Plan ogólny jest dokumentem, który obligatoryjnie należy sporządzić dla obszaru całej gminy, w związku z czym niniejsze opracowanie obejmuje obszar gminy Nowa Sucha w granicach administracyjnych.

W planie ogólnym uwzględnia się uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa, obszarów chronionych znajdujących się na obszarze opracowania, obszarów szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych.

Wyznaczając strefy planistyczne, oprócz uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, należy wziąć pod uwagę zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej, w tym chłonność tych terenów, które nie zostały jeszcze zabudowane.

## II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

### 1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY

Dla obszaru gminy Nowa Sucha opracowywana jest Strategia Rozwoju Gminy Nowa Sucha na lata 2025-2035. Dokument ten określi długofalowe możliwości rozwoju gminy, a także będzie stanowił wytyczną dla opracowań planistyczno-strategicznych obowiązujących w Gminie Nowa Sucha. W projekcie strategii wskazano cele, których realizacja ma zapewnić gminie rozwój. Cel strategiczny w wymiarze przestrzennym dotyczy zwiększania funkcjonalności przestrzeni poprzez: rozwój nowoczesnej infrastruktury technicznej, poprawę dostępności komunikacyjnej oraz budowę niezbędnej infrastruktury społecznej.

### 2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa, uchwalony przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Uchwałą Nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2019 r., jest jednym z trzech dokumentów – obok Strategii rozwoju województwa mazowieckiego 2030+ i Mazowieckiego Regionalnego Programu Operacyjnego, które współdecydują o przyszłości regionu. Plan zawiera wskazania dla działań w przestrzeni, których realizacja jest wypełnieniem zadań określonych przez Strategię. Stanowi też ważne źródło informacji dla podejmowania decyzji planistycznych i inwestycyjnych, opartych o priorytety programów



operacyjnych. Zgodnie z ww. planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, Gmina Nowa Sucha została zaliczona do wiejskiego obszaru funkcjonalnego uczestniczącego w procesach rozwojowych. Zgodnie z KPZK 2030, są to tereny ściśle powiązane z najważniejszymi ośrodkami miejskimi regionu, położone w strefie oddziaływania potencjału rozwojowego miast. Obszary te charakteryzują się dobrymi połączeniami komunikacyjnymi z miastami i tym samym ułatwionym dostępem do rynku pracy, usług publicznych i usług wyższego rzędu. W gminach zlokalizowanych na tych terenach zauważalne jest zjawisko suburbanizacji oraz zatracania ich wiejskiego charakteru związanego z funkcjonowaniem gospodarstw rolnych.

– Zasady zagospodarowania:

- ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,
- przeciwdziałanie negatywnym skutkom suburbanizacji w aspekcie ochrony środowiska,
- ochrona krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i kształtowanie ładu przestrzennego,
- ochrona gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczaniem na cele nierolnicze i nieleśne,
- wspieranie działalności gospodarczej towarzyszącej produkcji rolnej, a także dążenie do zrównoważonego rozwoju funkcji pozarolniczych.

Część obszaru gminy znajduje się w zasięgu terenu, na którym będzie stosowna szczególna zasada gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego określona w art. 29 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U z 2024 r. poz. 1747). Ponadto, gmina Nowa Sucha przynależy do Obszaru Otoczenia CPK, na mocy Rozporządzenia Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 12 maja 2023r. w sprawie obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego ( Dz.U. z 2023 poz. 992 ), które weszło w życie 08.06.2023r., terytorium gminy Nowa Sucha zostało zaliczone do obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, a tym samym obszar ten poddany szczególnym zasadom zarządzania określonym w przepisach art. 120zf i następnych ww. Ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 892).

### 3. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA

#### 3.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Na obszarze gminy Nowa Sucha występują następujące formy ochrony przyrody:

- Użytek ekologiczny „Zakrzew 100 f”,
- Użytek ekologiczny „Zakrzew 98 w”,
- Użytek ekologiczny „Zakrzew 97 Ac”.

##### A. Użytek ekologiczny Zakrzew 100f

Użytek ekologiczny obejmujący bagno, o powierzchni 0,74 ha. Ustanowiony 5 stycznia 1999r. Rozporządzeniem Nr 27 wojewody Skierniewickiego z dn. 07.12.1998 w sprawie uznania za użytki ekologiczne (Dz. Urz. Woj. Skier. z dn. 21.12.1998r. Nr 22 poz. 251), a następnie Rozporządzeniem Wojewody Nr 30 z dn. 30.12.2004 w sprawie ustanowienia użytków ekologicznych w Nadleśnictwie Radziwiłłów (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 17.01.2005 Nr 13 poz. 381). Celem ochrony jest ostoja ptaków, teren jest okresowo zalewany wodą, a częściowo zadrzewiony.

##### Sposób uwzględnienia w POG

*Plan ogólny uwzględnia położenie użytku ekologicznego. W jego granicach wyznaczono strefę otwartą SO.*



**B. Użytek ekologiczny Zakrzew 98 w**

Użytek ekologiczny obejmujący bagno, o powierzchni 0,67 ha. Ustanowiony 5 stycznia 1999r. Rozporządzeniem Nr 27 wojewody Skierniewickiego z dn. 07.12.1998 w sprawie uznania za użytki ekologiczne (Dz. Urz. Woj. Skier. z dn. 21.12.1998r. Nr 22 poz. 251), a następnie Rozporządzeniem Wojewody Nr 30 z dn. 30.12.2004 w sprawie ustanowienia użytków ekologicznych w Nadleśnictwie Radziwiłłów (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 17.01.2005 Nr 13 poz. 381). Celem ochrony jest ostoja płazów, teren jest okresowo zalewany wodą, a częściowo zadrzewiony.

Sposób uwzględnienia w POG

*Plan ogólny uwzględnia położenie użytku ekologicznego. W jego granicach wyznaczono strefę otwartą SO.*

**C. Użytek ekologiczny Zakrzew 97Ac**

Użytek ekologiczny obejmujący bagno, o powierzchni 0,67 ha. Ustanowiony 5 stycznia 1999r. Rozporządzeniem Nr 27 wojewody Skierniewickiego z dn. 07.12.1998 w sprawie uznania za użytki ekologiczne (Dz. Urz. Woj. Skier. z dn. 21.12.1998r. Nr 22 poz. 251), a następnie Rozporządzeniem Wojewody Nr 30 z dn. 30.12.2004 w sprawie ustanowienia użytków ekologicznych w Nadleśnictwie Radziwiłłów (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 17.01.2005 Nr 13 poz. 381). Celem ochrony jest ostoja płazów, teren jest okresowo zalewany wodą, a częściowo zadrzewiony.

Sposób uwzględnienia w POG

*Plan ogólny uwzględnia położenie użytku ekologicznego. W jego granicach wyznaczono strefę otwartą SO.*

Ponadto na terenie gminy Nowa Sucha, w dolinie Bzury przebiega główny korytarz ekologiczny łączący Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce - jest to korytarz Południowo-Centralny łączący Puszcę Białowieską (granica z Białorusią) z Parkiem Narodowym Ujście Warty (granica z Niemcami). Korytarz ekologiczny na odcinku w gminie Nowa Sucha jest częścią Doliny Wisły-Doliny Pilicy i umożliwia migrację roślin, zwierząt lub grzybów. Jest to ważny element sieci Natura 2000, ze względu na możliwość przemieszczania się organizmów między siedliskami”.

**3.2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU**

Dla rzeki Bzura przepływającej przez zachodni obszar gminy Nowa Sucha, dla rzeki Sucha przepływającej przez wschodni obszar oraz dla rzeki Pisia przepływającej przez północny obszar gminy zostały sporządzone mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego, na których zostały przedstawione m.in. obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Na podstawie mapy zagrożenia powodziowego, ustalono, że teren gminy Nowa Sucha, znajduje się:

- częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) ustawy Prawo wodne, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ );
- częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. b) ustawy Prawo wodne, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ ).

Ponadto teren gminy Nowa Sucha, znajduje się częściowo na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

Na terenie gminy nie występują wały przeciwpowodziowe, a tym samym pasy o szerokości 50 m od stopy wału.



#### Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W ich granicach dominuje strefa otwarta SO. Tereny te występują również w granicach: strefy infrastrukturalnej SI, strefy usługowej SU, strefy gospodarczej SG, strefy gospodarczej SP, strefy zieleni i rekreacji SN, strefy komunikacyjnej SK, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ, w miejscu istniejącej zabudowy oraz obowiązujących planów miejscowych pod tożsamą funkcję.

### **3.3. OBSZARY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY**

Zgodnie z rejestrem terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz rozpoznawanych osuwisk, na terenie gminy Nowa Sucha nie występują tego typu tereny.

### **3.4. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY**

Na terenie gminy Nowa Sucha zlokalizowane są trzy ujęcia wody, dla których obowiązują tereny ochrony bezpośredniej ujęć wody.

#### Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia strefy ochrony bezpośredniej od ujęć wody w Nowej Suchej. W ich granicach wyznaczono następujące strefy:

- strefa gospodarcza SP,
- strefa infrastrukturalna SI,
- strefa otwarta SO.

### **3.5. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH**

Na terenie gminy Nowa Sucha nie występują zbiorniki wód śródlądowych, dla których wyznaczono obszary ochronne.

### **3.6. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI ORAZ UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI**

Na obszarze gminy Nowa Sucha występują udokumentowane złoża kopalin.

#### **Złoża kopalin na terenie gminy Nowa Sucha**

| Nazwa złoża     | Numer złoża | Kopalina                   | Powierzchnia złoża [ha] | Stan zagospodarowania             |
|-----------------|-------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Antoniew I      | KN 8562     | Złoża kruszywa naturalnego | -                       | złożo skreślone z bilansu zasobów |
| Kozłów Biskupi  | KN 9318     | Złoża kruszywa naturalnego | 1,929                   | eksploatacja złoża zaniechana     |
| Kozłów Stary    | KN 11844    | Złoża kruszywa naturalnego | 7,198                   | eksploatacja złoża zaniechana     |
| Kozłów Stary II | KN 15616    | Złoża kruszywa naturalnego | 1,825                   | złożo rozpoznane szczegółowo      |
| Stary Dębsk     | KN 14775    | Złoża kruszywa naturalnego | 1,935                   | złożo eksploatowane okresowo      |
| Stary Dębsk 1   | KN 15182    | Złoża kruszywa naturalnego | 7,850                   | eksploatacja złoża zaniechana     |



| Nazwa złoża           | Numer złoża | Kopalina                   | Powierzchnia złoża [ha] | Stan zagospodarowania             |
|-----------------------|-------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Stary Dębsk dz. 294/6 | KN 9303     | Złóża kruszywa naturalnego | 1,990                   | złóżo eksploatowane okresowo      |
| Stary Dębsk I         | KN 8563     | Złóża kruszywa naturalnego | 0,261                   | eksploatacja złóża zaniechana     |
| Stary Dębsk II        | KN 9302     | Złóża kruszywa naturalnego | 0,726                   | złóżo eksploatowane okresowo      |
| Stary Dębsk IV        | KN 15398    | Złóża kruszywa naturalnego | 2,908                   | złóżo skreślone z bilansu zasobów |
| Stary Dębsk V         | KN 18357    | Złóża kruszywa naturalnego | 2,885                   | złóżo skreślone z bilansu zasobów |
| Stary Dębsk VI        | KN 18499    | Złóża kruszywa naturalnego | 1,993                   | złóżo rozpoznane szczegółowo      |
| Stary Dębsk VII       | KN 20119    | Złóża kruszywa naturalnego | 4,400                   | złóżo rozpoznane szczegółowo      |
| Stary Dębsk VII       | KN 20830    | Złóża kruszywa naturalnego | 4,400                   | złóżo rozpoznane szczegółowo      |
| Stary Kozłów          | KN 18616    | Złóża kruszywa naturalnego | 9,230                   | złóżo zagospodarowane             |
| Stary Kozłów II       | KN 21247    | Złóża kruszywa naturalnego | 2,980                   | złóżo zagospodarowane             |

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego

Należy nadmienić, że:

- dla udokumentowanego złóża „Stary Dębsk dz. 294/6” został utworzony obszar i teren górniczy „Stary Dębsk III” – koncesja nr RŚ.A.7515-4/03 z dnia 20.10.2003 r. wydana przez Starostę powiatu sochaczewskiego,
- dla udokumentowanego złóża „Stary Dębsk VII” został utworzony obszar i teren górniczy „Stary Dębsk VII – Pole A” oraz „Stary Dębsk VII – Pole B” – koncesja nr 303/22/PE.I z dnia 30.11.2022 r. wydana przez Marszałka Województwa Mazowieckiego,
- dla udokumentowanego złóża „Stary Dębsk VIII” został utworzony obszar i teren górniczy „Stary Dębsk VIII”,
- dla udokumentowanego złóża „Stary Kozłów” został utworzony obszar i teren górniczy „Stary Kozłów B” – koncesja nr 37/18/PE.I z dnia 16.02.2016 r. wydana przez Marszałka Województwa Mazowieckiego,
- dla udokumentowanego złóża „Stary Kozłów II” został utworzony obszar i teren górniczy „Stary Kozłów II” – koncesja nr 256/24/PE.I z dnia 08.10.2024 r. wydana przez Marszałka Województwa Mazowieckiego.

#### Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice złóż, obszarów i terenów górniczych. Złóża, tereny i obszary górnicze Stary Kozłów, Stary Kozłów II, Stary Dębsk, Stary Dębsk dz. 294/6 znajdują się w strefie górnictwa SG. Złóżo, teren i obszar górniczy Stary Dębsk VII znajdują się w strefie otwartej SO. Złóżo Kozłów Stary II znajduje się w strefie górnictwa SG. Złóżo Stary Dębsk I znajduje się w strefie gospodarczej SP. Złóża Stary Dębsk II, Stary Dębsk VI, Stary Dębsk VIII, Kozłów Stary, Kozłów Biskupi, znajdują się w strefie otwartej SO.

### 3.7. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ



Gmina Nowa Sucha położona jest poza obszarami uzdrowisk oraz poza obszarami ochrony uzdrowisk.

### 3.8. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na terenie gminy Nowa Sucha przedmiotem ochrony konserwatorskiej są:

- obiekty, zespoły, cmentarze i parki wpisane do rejestru zabytków,
- obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków w tym również cmentarze oraz parki, występujące na terenie gminy,
- stanowiska archeologiczne ujęte w rejestrze oraz ewidencji zabytków
- nawarstwienia kulturowe historycznej zabudowy układów, obiektów, zespołów, parków wpisanych do rejestru zabytków.

#### A. Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Zestawienie wszystkich obiektów, które zostały objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 poz. 1292 ze zm.) przedstawia poniższa tabela (stan na 12.08.2025 r.).

**Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków**

| Lp. | Miejscowość           | Obiekt                                                                                                                | Nr w rejestrze                            |
|-----|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1.  | Kozłów Biskupi        | Kościół parafialny pw. Najświętszego Serca Jezusowego i św. Rocha, XV w.                                              | Kl.IV.R.280/61 z dnia 25 września 1961 r. |
| 2.  | Kozłów Biskupi        | Cmentarz rzymsko-katolicki przykościelny, koniec XIV w.                                                               | 956A z dnia 02 lutego 1992 r.             |
| 3.  | Kozłów Biskupi        | Zachodnia część cmentarza rzymsko-katolickiego, I poł. XIX w.                                                         | 871A z dnia 03 marca 1992 r.              |
| 4.  | Kozłów Szlachecki     | Kościół parafialny pw. św. Mikołaja wraz z najbliższym otoczeniem w promieniu 50 m, 1470 r.                           | Kl.IV.R.606/62 z dnia 04 kwietnia 1962 r. |
| 5.  | Kozłów Szlachecki     | Cmentarz przykościelny, pocz. XIV w.                                                                                  | 960A z dnia 02 marca 1994 r.              |
| 6.  | Kurdwanów             | Kościół parafialny p.w. Przemienienia Pańskiego wraz z wystrojem wnętrza, XVII w.                                     | 281/61 z dnia 25 września 1961 r.         |
| 7.  | Kurdwanów             | Cmentarz przykościelny, 1737 r.                                                                                       | 910A z dnia 21 grudnia 1992 r.            |
| 8.  | Kurdwanów             | Ślady osady późnolatańskiej                                                                                           | 420 z dnia 30 listopada 1970 r.           |
| 9.  | Rokotów               | Dawny dwór wraz z oficyną oraz park dworski o pow. ca 1 ha wraz z najbliższym otoczeniem w promieniu 100 m, XIX/XX w. | 202/84/58 z dnia 10 maja 1958 r.          |
| 10. | Rokotów               | Park krajobrazowy                                                                                                     | 569 z dnia 20 czerwca 1981 r.             |
| 11. | Wikicinek (d. Grabów) | Dwór (wpisany do rejestru jako Gradów), 1880r.                                                                        | 610 z dnia 28 lipca 1983 r.               |
| 12. | Wikicinek (d. Grabów) | Park krajobrazowy, I poł. XIX w.                                                                                      | 537 z dnia 29 maja 1980 r.                |
| 13. | Zakrzew               | Dwór klasycystyczny (ok. 1850 r.) wraz z przyległym drzewostanem (XIX w.)                                             | 614/62 z dnia 4 kwietnia 1962 r.          |

Źródło: Rejestr zabytków nieruchomych woj. Mazowieckiego, Narodowy Instytut Dziedzictwa

#### Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia obiekty wpisane do rejestru zabytków. Zostały one przedstawione graficznie na załączniku nr 2 do uzasadnienia. Szczegółowe warunki ochrony konserwatorskiej zostaną ustalone na etapie sporządzania planów miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy, które podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

#### B. Obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków



Gmina Nowa Sucha nie prowadzi gminnej ewidencji zabytków, natomiast występują obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Są to zabytki architektury i budownictwa, w tym zespoły i obiekty o lokalnych walorach historycznych. Poniżej został zamieszczony pełny wykaz obiektów zabytkowych nieruchomości zlokalizowanych na terenie gminy Nowa Sucha, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

#### **Borzymówka**

- Cmentarz wojenny – I wojna światowa

#### **Wikicinek (d. Grabów)**

- zespół dworski, XIX-XX:
  - dwór, mur., 1880, remont.ok.1980
  - park krajobrazowy, I poł. XIX.
  - rządówka, mur., XIX/XX
  - obora, ob. magazyn, mur., XIX/XX
  - wozownia, mur., I poł. XIX.

#### **Gradówek**

- cmentarz wojenny – I wojna światowa

#### **Kozłów Biskupi**

- zespół kościoła par. p.w. Najśw. Serca Jezusowego i Św. Rocha XIV/XV:
  - kościół, mur., 1443, odbud. po zniszczeniach 1661, przebud. i dobud. wieży 1894, spalony 1914, odbud. 1923, remont.1956-1960 i 1972,
  - plebania, mur., 1929
  - cmentarz rzymsko-katolicki, przykościelny,
  - zach. część cmentarza rzymsko-katolickiego,

#### **Kozłów Szlachecki**

- zespół kościoła par. p.w. Św. Mikołaja ,XV-XX
  - kościół,mur., 1470, odbud. po zniszczeniach 1670, remont.1784, gruntownie remont. i dobud. wieży1895, zniszczony 1920, odbud.1922-1923, uszkodzony 1944, odbud., remont, 1968-1972,
  - cmentarz rzymsko -katolicki, przykościelny,
  - dzwonnica, mur., ok. 1900,nr rej. j.w.
  - plebania, mur., ok. 1900
  - ogrodzenie, kam. nr rej. j.w.
- szkoła, ob. dom nr 42, mur., ok.1935
- dom nr 30, mur., ok.1920
- dom nr 31, mur., ok. 1920
- dom nr 35, mur., ok. 1900
- dom nr 36, mur., ok. 1920
- młyn, mur., ok. 1920
- cmentarz

#### **Kurdwanów**

- zespół kościoła par. p.w. Przemienienia Pańskiego, XVII- XVIII
  - kościół, drewn., 1676, przeniesiony z Miedniewic 1736, przebud. 1909, rozbud. i dobud. wieży 1934-1938, arch. Kazimierz Wędzowski i B. Kowal, remont. I.70 XX. i przełom lat 90 XX w i pocz. lat, XXI w.
  - cmentarz rzymsko-katolicki, przykościelny



## PLAN OGÓLNY GMINY NOWA SUCHA UZASADNIENIE

- plebania, mur., ok. 1900
- cmentarz grzebalny tzw. nowy
- cmentarz grzebalny tzw. stary
- archeologia: ślady osady późnolateńskiej,

### **Leonów**

- dom nr 10, mur., 1920

### **Marysinek**

- kapliczka, mur., ok. 1920
- cmentarz wojenny – I wojna światowa (dawniej Gradów)

### **Mizerka**

- dom, drewn., ok. 1850

### **Nowa Sucha**

- dom , nr 13, dren., l.20 XX
- dom, nr 50, drew., ok. 1930

### **Nowy Białynin**

- dom, nr 9, drewn., 1927
- obora w zagrodzie nr 8, mur.(kam.), 1938

### **Nowy Żylin**

- dom, nr 8, mur., ok. 1920
- dom, nr 9, mur., ok. 1920
- dom, nr 10, mur., ok. 1920

### **Orłów**

- dom nr 43, drew., 1921

### **Rokotów – Kolonia (Rokotów)**

- zespół dworsko-parkowy XIX-XX
- dwór, mur., ok. 1820, przebud.1860 i 1944, adaptowany na szkołę l. 50 XX, remont. l. 80 XX,
- łącznik, mur., ok.1820
- oficyna, mur., ok.1820, gruntownie remont. l. 40 XX
- czworak I, mur., ok. 1850
- czworak II, mur., ok. 1900
- czworak III, mur., ok. 1850
- służbówka, ob. sklep, mur., ok. 1900
- spichlerz, mur., ok. 1850
- park krajobrazowy,

### **Stara Sucha**

- dom nr 43, drewn., pocz. XX
- dom nr 45, drewn., 1 ćw. XX

### **Stary Białynin**

- zagroda nr 5
- dom, drewn., XIX/XX



- budynek gospodarczy, glin., XIX/XX
- stodoła, drewn., 1923
- budynek gospodarczy w zagrodzie nr 1, mur., 1938
- budynek gospodarczy w zagrodzie nr 17, mur., XIX/XX

#### **Zakrzew**

- zespół dworsko-parkowy XIX-XX
- dwór, mur., ok.1850, przebudz. Ok. 1910, remont i rozbud. 1950-1951, remont 1970,
- oficyna, mur., ok. 1900
- pozostałości parku krajobrazowego, XIX

#### Sposób uwzględnienia w POG

*Plan ogólny uwzględnia obiekty objęte wpisem do wojewódzkiej ewidencji zabytków. Szczegółowe warunki ochrony konserwatorskiej zostaną ustalone na etapie sporządzania planów miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy, które podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.*

#### **C. Zabytki archeologiczne**

Zabytek archeologiczny, to zabytek nieruchomy, będący powierzchniową, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów lub zabytek ruchomy, będący tym wytworem. Na terenie gminy Nowa Sucha oprócz stanowisk wpisanych do rejestru zabytków występuje łącznie 58 stanowisk archeologicznych, w tym grodziska, cmentarzyska płaskie, osady.

#### Sposób uwzględnienia w POG

*Plan ogólny uwzględnia stanowiska archeologiczne objęte wpisem do rejestru zabytków oraz ujęte w ewidencji zabytków. Zostały one przedstawione graficznie na załączniku nr 2 do uzasadnienia. Szczegółowe warunki ochrony konserwatorskiej zostaną ustalone na etapie sporządzania planów miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy, które podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.*

### **3.9. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE**

Na terenie gminy Nowa Sucha nie występują obszary pomników zagłady i stref ochronnych, dla których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

### **3.10. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE**

#### **3.10.1. TERENY ZAMKNIĘTE RON I ICH STREFY OCHRONNE**

Na obszarze gminy Nowa Sucha nie występują tereny zamknięte RON wynikające z decyzji nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej.

#### **3.10.2. TERENY ZAMKNIĘTE, PRZEZ KTÓRE PRZEBIEGAJĄ LINIE KOLEJOWE**

Na obszarze gminy Nowa Sucha występują tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, tj. tereny przez które przebiegają linie kolejowe. Zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dziennik Urzędowy Ministra



Infrastruktury Poz. 38) wraz z decyzjami zmieniającymi, tereny zamknięte stanowią następujące działki.

**Zestawienie terenów zamkniętych przez które przebiegają linie kolejowe w gminie Nowa Sucha**

| Nr działki | Obręb          |
|------------|----------------|
| 506/5      | Kozłów Biskupi |
| 20         | Nowa Sucha     |
| 152        | Zakrzew        |
| 25         | Nowy Żylin     |
| 34/1       | Stary Żylin    |

*Źródło: Załącznik do decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury Poz. 38) wraz z decyzjami zmieniającymi*

Sposób uwzględnienia w POG

*Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130), art. 13a. obszary zamkniętych ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu objęte są ustaleniami planu ogólnego.*

*Powyższe działki, przez które przebiegają linie kolejowe w gminie Nowa Sucha zostały uwzględnione w POG w strefie komunikacyjnej*

### **3.11. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA**

Na terenie gminy Nowa Sucha występują obszary ograniczonego użytkowania. Część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla planowanego Lotniska Port Solidarność, gdzie obowiązują ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, zgodnie z Planem Generalnym Lotniska.

### **3.12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**

Na terenie gminy Nowa Sucha nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

### **3.13. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI**

Na terenie gminy Nowa Sucha nie obowiązuje obecnie program, rewitalizacji tym samym nie wyznaczono obszaru zdegradowanego oraz zawierającego się w nim obszaru rewitalizacji.

### **3.14. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ**

Rada powiatu sochaczewskiego nie wyznaczyła na terenie powiatu w tym na terenie gminy Nowa Sucha obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

### **3.15. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE**

Na terenie gminy Nowa Sucha występują grunty rolnych klas chronionych, a mianowicie ok. 3 ha gleb klasy II oraz 1912 ha gruntów klasy III, co stanowi 24,8% areałów użytków rolnych.

Sposób uwzględnienia w POG

*Plan ogólny uwzględnia grunty rolne klasy II, III, IIIa i IIIb. Znajdują się one głównie w strefie otwartej SO. w ich granicach zostały wyznaczone również następujące strefy:*

- *strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW,*
- *strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ,*
- *strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ,*



- strefa usługowa SU,
- strefa gospodarcza SP,
- strefa produkcji rolniczej SR,
- strefa infrastrukturalna SI
- strefa zieleni i rekreacji SN,
- strefa cmentarzy SC,
- strefa komunikacyjna SK.

Grunty leśne na terenie gminy zajmują ok. 790 ha.

#### Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia grunty leśne. Zdecydowana większość terenów leśnych zlokalizowana jest w strefie otwartej SO. Pozostałe grunty leśne, o stosunkowo niewielkiej powierzchni, przeznaczone są pod strefy: SI, SZ, SP, SR, SU, SN. Są to grunty, które zostały przeznaczone na cele nieleśne w obowiązujących planach miejscowych, stanowią luki w istniejącej zabudowie lub stanowią łączne zagospodarowanie z gruntami już zainwestowanymi. Zgodnie z profilem dodatkowym, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego mogą zostać ujęte jako lasy.

### **3.16. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ**

Na terenie gminy Nowa Sucha ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

### **3.17. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO**

Na terenie gminy Nowa Sucha nie występuje pas nadbrzeżny.

## **4. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI**

### **4.1. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA**

#### **Baza oświatowa**

Na terenie gminy Nowa Sucha funkcjonuje 1 placówka wychowania przedszkolnego – Publiczne Przedszkole w Nowej Suchej. Na szkolnictwo podstawowe natomiast składają się 4 szkoły podstawowe:

- Szkoła Podstawowa im. Bohaterów Bitwy nad Bzurą w Kozłowie Szlacheckim,
- Szkoła Podstawowa im. ks. Jana Twardowskiego w Kurdwanowie,
- Szkoła Podstawowa im. Jakuba Kopacza w Nowej Suchej,
- Szkoła Podstawowa im. Kornela Makuszyńskiego w Kozłowie Biskupim.

W zakresie publicznego szkolnictwa średniego na terenie gminy nie funkcjonują takie jednostki. Najbliżej położone placówki znajdują się w Sochaczewie.

Na terenie gminy Nowa Sucha w **zakresie kultury** funkcjonuje Gminny Ośrodek Kultury, z siedzibą w Nowej Suchej 50A. Gminny Ośrodek Kultury jest organizatorem szeregu imprez, część odbywa się cyklicznie, ciesząc się ogromną popularnością wśród mieszkańców gminy. Obecnie GOK oferuje mieszkańcom wiele wydarzeń, umożliwiających realizację własnych zainteresowań, pasji, a także uczestniczenia w różnego rodzaju formach aktywności kulturalnej, artystycznej i sportowej. W Nowej Suchej działalność prowadzi także Gminna Biblioteka Publiczna.

#### **Baza sportowa**



W zakresie infrastruktury sportowej i rekreacyjnej na terenie gminy Nowa Sucha funkcjonują przede wszystkim boiska sportowe oraz place zabaw. Gmina nie dysponuje żadnymi obiektami sportowymi typu hale sportowe czy też pływalnie.

Na terenie gminy działa Klub Sportowy „Promyk”, który dysponuje oświetlonym stadionem z boiskiem do piłki nożnej, o wymiarach 105m x 55,12m i trybuną otwartą na 108 miejsc siedzących, boiskiem treningowym, boiskiem do koszykówki oraz budynkiem szatni i placem zabaw.

W zakresie **podstawowej opieki zdrowotnej** na terenie gminy Nowa Sucha funkcjonuje Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Lekarz”, gdzie obecnie przyjmuje dwóch lekarzy internistów i dwóch lekarzy pediatrów. NZOZ ma swoją siedzibę w Nowej Suchej 50a.

W ramach ośrodka zdrowia funkcjonuje poradnia stomatologiczna oraz punkt apteczny. Najbliżej położony szpital znajduje się w Sochaczewie i jest to jednostka powiatowa.

#### Sposób uwzględnienia w POG

*Plan ogólny uwzględnia istniejące obiekty infrastruktury społecznej, a także wyznacza nowe tereny, na których tego typu inwestycje mogą być realizowane.*

## 4.2. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

### Infrastruktura drogowa

W gminie Nowa Sucha sieć drogowo-uliczną stanowią drogi: krajowe, wojewódzkie, powiatowe, gminne oraz drogi wewnętrzne. Powstały system komunikacji jest szkieletem dla rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy, determinując z jednej strony jego rozwój jak i wprowadzając ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie. Najważniejszymi elementami składowymi krajowego i regionalnego systemu transportowego przebiegającego przez obszar gminy są:

#### Drogi krajowe

| Numer drogi | Przebieg                                                                          |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 92          | Rzepin – Poznań – Września – Konin – Koło – Kutno – Łowicz – Sochaczew - Warszawa |

Źródło: Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad

#### Drogi wojewódzkie

| Numer drogi | Przebieg       |
|-------------|----------------|
| 705         | Śladow - Jeżów |

Źródło: Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich

#### Drogi powiatowe

| Numer drogi | Przebieg                                        |
|-------------|-------------------------------------------------|
| 3824W       | Kozłów Biskupi – Zakrzew – granica województwa  |
| 3825W       | Antoniew – Sochaczew                            |
| 3826W       | Sochaczew – Gradów – Marysinek                  |
| 3828W       | Marysinek – Gradów – Jeżówka- Skotniki – Strugi |
| 3835W       | Kozłów Szlachecki – Nowa Sucha - Guzów          |
| 3836W       | Szeligi – Leonów – Okopy – Wikcinek             |
| 3823W       | Złota – Dębsk                                   |

Źródło: Powiatowy Zarząd Dróg w Sochaczewie



### **Infrastruktura kolejowa**

Przez gminę Nowa Sucha przebiega międzynarodowa linia kolejowa nr 3 relacji Kunowice – Poznań – Warszawa – Terespol i stanowi ona fragment międzynarodowego ciągu transportowego E-20: Berlin – Poznań – Warszawa – Moskwa. Jest to najkrótsze i najdogodniejsze połączenie Europy Zachodniej z Europą Wschodnią. Linia prowadzi wszystkie rodzaje ruchu osobowego i towarowego.

Linia E-20 jest objęta Umową europejską o głównych międzynarodowych liniach kolejowych (AGC) oraz Europejską umową o głównych międzynarodowych liniach transportu kombinowanego i obiektach towarzyszących (AGTC), a także stanowi element Transeuropejskiej Sieci Transportowej (TEN-T), w skład której wchodzi drogi i linie kolejowe, porty lotnicze, morskie, rzeczne, drogi wodne oraz terminale przeładunkowe.

Na terenie gminy Nowa Sucha istnieją i funkcjonują dwie stacje kolejowe: Kornelin oraz Nowa Sucha. Zatrzymują się na nich także pociągi podmiejskie.

### Sposób uwzględnienia w POG

*Plan ogólny uwzględnia istniejące tereny komunikacji drogowej i kolejowej. Tereny kolejowe oraz drogi krajowe i wojewódzkie zlokalizowane są w strefie SK. Dodatkowo drogi powiatowe i inne ważniejsze drogi stanowiące strukturę komunikacyjną zapisano w strefie SI. Tereny komunikacji, na etapie sporządzania planów miejscowych czy wydawania decyzji o warunkach zabudowy, mogą być realizowane we wszystkich strefach.*

## **4.3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

### **Zaopatrzenie w wodę**

Na terenie gminy Nowa Sucha istnieje rozbudowana sieć wodociągowa doprowadzająca wodę do większości terenów już zainwestowanych. W miarę dalszego rozwoju gminy o nowe tereny inwestycyjne planuje się rozbudowę sieci wodociągowej oraz sukcesywną wymianę sieci już istniejącej. Na terenie gminy funkcjonują trzy stacje uzdatniania wody w miejscowościach: Kozłów Szlachecki, Orłów, Roztropna. Sieć wodociągowa doprowadzona jest do wszystkich miejscowości w gminie.

### **Gospodarka ściekowa**

Sieć kanalizacyjna zlokalizowana jest na terenie następujących miejscowości gminy Nowa Sucha: Kozłów Biskupi, Zakrzew, Mizerka, Stary Żylin, Nowa Sucha, Rokotów, Stara Sucha, Kornelin i Szeligi. W miejscowości Kozłów Biskupi zlokalizowana jest biologiczna oczyszczalnia ścieków. Jest to obiekt o przepustowości około 500 m<sup>3</sup> /d i wielkości 3 000 RLM. Dodatkowo w miejscowości Rokotów znajduje się niewielka oczyszczalnia mechaniczna. Oczyszczalnia w Rokotowie odbiera ścieki dopływające z bloków byłego PGR Rokotów. Natomiast Oczyszczalnia w Kozłowie Biskupim odbiera ścieki dopływające grawitacyjnie i pompowo od mieszkańców z miejscowości Kozłów Biskupi, Kornelin, Zakrzew, Szeligi, Nowa Sucha, Stara Sucha, Mizerka i Stary Żylin oraz ścieki dowożone beczkowozami z terenu całej gminy.

Na terenie części gminy brak jest kanalizacji sanitarnej, wobec czego ścieki zagospodarowywane są indywidualnie, np. w szczelnych zbiornikach bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalniach ścieków.

Do kanalizacji deszczowej odprowadzane są wody opadowe i roztopowe z części utwardzonych dróg, której ujście stanowią istniejące cieki wodne. Ujście kanalizacji deszczowej stanowią istniejące strumienie i rowy. Problem stanowić może miejscami zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych na działkach zabudowanych, zwłaszcza tam, gdzie panują złe warunki gruntowo-wodne, z tego względu ważne jest odpowiednie zagospodarowanie działek (odpowiednia powierzchnia biologicznie czynna terenu, niewielkie zbiorniki retencyjne).



### **Gospodarka odpadami**

W miejscowości Kozłów Biskupi przy ul. Akacyjowej funkcjonuje Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK). Na terenie gminy Nowa Sucha nie ma możliwości przetwarzania odpadów komunalnych. W związku, z czym są one przekazywane do Instalacji Komunalnej w Krzyżanówku – Zakład Zagospodarowania Odpadów w miejscowości Krzyżanówek, gmina Krzyżanów, powiat kutnowski.

### **Elektroenergetyczna sieć przesyłowa**

Na terenie gminy Nowa Sucha przebieg swój mają przesyłowe linie elektroenergetyczne NN 400kV relacji Rogowiec – Płock oraz NN 400kV relacji Rogowiec- Ołtarzew, pracujące w krajowym systemie elektroenergetycznym sieci przesyłowej, wzdłuż których należy uwzględniać pas technologiczny o szerokości 80 m (po 40 m od osi linii w obu kierunkach).

### **Zaopatrzenie w energię elektryczną**

Na obszarze gminy Nowa Sucha znajduje się sieć dystrybucyjna, do której należą: odcinki linii elektroenergetycznych:

- ponadlokalna linia napowietrzna WN110kV relacji Sochaczew-Łowicz,
- ponadlokalna linia napowietrzna WN110kV relacji Boryszew-Widok,
- linie średniego napięcia SN-15 kV,
- stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4kV,
- linie niskiego napięcia nn 0,4kV.

Dla terenów wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązują pasy technologiczne szerokości liczonej poziomo od skrajnego przewodu w obie strony, wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi. W pasach tych obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu.

### **Gazowa sieć przesyłowa i zaopatrzenie w gaz**

Na terenie części gminy Nowa Sucha przebiega sieć gazowa firmy Sime Gaz. Podłączone do niej są następujące miejscowości: Kozłów Biskupi, Kornelin, Leonów, Nowa Sucha oraz Mizerka.

### Sposób uwzględnienia w POG

*Plan ogólny uwzględnia istniejące obiekty infrastruktury technicznej. Część z nich znajduje się w wyodrębnionych strefach infrastruktury SI. Infrastruktura techniczna na etapie sporządzania planów miejscowych czy wydawania decyzji o warunkach zabudowy, może być realizowana we wszystkich strefach. Strefy ochronne od infrastruktury i ograniczenia z nimi związane obowiązują do czasu istnienia danej infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi.*

## **5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE**

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Uchwałą Nr 48/24 z 26 marca 2024 roku w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego. Na terenie gminy przeważają typy wiejskie, podtypu 6d - z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości oraz podtypu 6f – z przewagą wielkoobszarowych sadów i plantacji. Występują także krajobrazy bagienno-łąkowe – głównie bezleśne oraz krajobrazy leśne. W północnej części gminy, przy granicy z miastem Sochaczew, występuje także krajobraz mozaikowy podmiejski.

Na terenie gminy Nowa Sucha wyznaczony został także jeden krajobraz priorytetowy typu wiejskiego, podtypu 6d, z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości (kod krajobrazu: 14-318.72-045). Obejmuje on niemal całą wschodnią część gminy. Krajobraz znajduje się na terenie regionu historycznego Mazowsze, a w jego półd.-wsch. części zlokalizowany jest



niewielki fragment łowickiego regionu etnograficznego. Krajobraz położony jest głównie w pasie nizin peryglacialnych równinnych i falistych. Najniższy położony punkt znajduje się na wysokości 77 m n.p.m., natomiast najwyższy na wysokości 104 m n.p.m. Krajobraz obejmuje przede wszystkim pola uprawne średniej wielkości rozmieszczone mozaikowo, a także zadrzewienia oraz zabudowę wiejską.

Dla przedmiotowego krajobrazu priorytetowego wskazane zostały także rekomendacje i wnioski w zakresie kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w odniesieniu do poziomu lokalnego (gminnego) będzie to m.in:

- Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu, m.in. poprzez:
  - o wprowadzenie nowej zabudowy w sposób nawiązujący do istniejących obiektów i obszarów zabytkowych,
  - o przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

#### Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice krajobrazu priorytetowego. W jego granicach wyznaczone zostały następujące strefy planistyczne:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ,
- strefy usług SU,
- strefy gospodarcze SP,
- strefy produkcji rolniczej SR,
- strefy zieleni i rekreacji SN,
- strefy otwarte SO,
- strefy komunikacyjne SK.

## 6. MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

$M_{20}$  – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

$PUM_0$  – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{20}$  – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

#### **Obliczenie wartości $M_{20}$**

Dla gminy Nowa Sucha w statystyce publicznej, tj. w Banku Danych Lokalnych prowadzonym przez Główny Urząd Statystyczny, figuruje prognoza liczby ludności do 2060 roku.

**Tabela nr 1. Liczba ludności w gminie Nowa Sucha w latach 2003 – 2023**



| rok  | I. ludności |
|------|-------------|
| 2003 | 5891        |
| 2004 | 5 910       |
| 2005 | 5 959       |
| 2006 | 5 990       |
| 2007 | 6 036       |
| 2008 | 6 098       |
| 2009 | 6 176       |
| 2010 | 6 289       |
| 2011 | 6 294       |
| 2012 | 6 378       |
| 2013 | 6 451       |
| 2014 | 6 478       |
| 2015 | 6 519       |
| 2016 | 6 570       |
| 2017 | 6 586       |
| 2018 | 6 647       |
| 2019 | 6 686       |
| 2020 | 6 760       |
| 2021 | 6 790       |
| 2022 | 6 800       |
| 2023 | 6 853       |

*Dane: Główny Urząd Statystyczny*

Analizując strukturę liczby ludności w latach 2003 - 2023 można zauważyć znaczny rokroczny sukcesywny przyrost liczby ludności. Największy wzrost ludności odnotowano w roku 2010 (113 osób). Ogółem dane GUS z lat 2003-2023 ukazują, że w gminie Nowa Sucha przybyło **962** mieszkańców, tj. około **48 osób na rok**.

**Tabela nr 2. Prognozowana liczba ludności w gminie Nowa Sucha w latach 2024 – 2044**

| lata | liczba ludności |
|------|-----------------|
| 2024 | 6889            |
| 2025 | 6836            |
| 2026 | 6853            |
| 2027 | 6898            |
| 2028 | 6959            |
| 2029 | 6999            |
| 2030 | 7013            |
| 2031 | 7028            |
| 2032 | 7041            |
| 2033 | 7057            |
| 2034 | 7065            |
| 2035 | 7068            |
| 2036 | 7073            |
| 2037 | 7072            |
| 2038 | 7071            |



| lata | liczba ludności |
|------|-----------------|
| 2039 | 7065            |
| 2040 | 7066            |
| 2041 | 7065            |
| 2042 | 7054            |
| 2043 | 7041            |
| 2044 | 7023            |

Dane: Główny Urząd Statystyczny

Prognozowana liczba mieszkańców wg GUS do roku 2060 w perspektywie 20 lat, tj. dla roku 2044 wynosi **7023 osób**. Zgodnie ze wzorem, wartość tę należy zwiększyć o 5%, co przekłada się finalnie na wartość **7 374 osób**.

#### Wartość $PUM_0$

Dla gminy Nowa Sucha w statystyce publicznej, tj. w Banku Danych Lokalnych prowadzonym przez Główny Urząd Statystyczny, najświeższe dane widnieją dla roku 2024. Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wynosiła wówczas **222 923m<sup>2</sup>**.

#### Obliczenie wartości $P_{20}$

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

$P_0$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,  
 $P_{-10}$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

$P_{-20}$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zgodnie z danymi GUS wartość:

$P_0$  dla gminy Nowa Sucha w 2024 r. wynosiła **32,4 m<sup>2</sup>**,

$P_{-10}$ , przyjęta dla roku 2014 wynosiła **27,8 m<sup>2</sup>**.

$P_{-20}$ , przyjęta dla roku 2004 wynosiła **27,2 m<sup>2</sup>**.

Dla gminy Nowa Sucha wybrano wzór pierwszy. Zgodnie z danymi GUS wartość  $P_0$  dla gminy Choszczno w 2024 r. wynosiła **32,4 m<sup>2</sup>**, natomiast wartość  $P_{-10}$ , przyjęta dla roku 2004 wynosiła **27,8 m<sup>2</sup>**.

$$P_{20} = 3 \cdot 32,4 \text{ m}^2 - 27,8 \text{ m}^2.$$

Zgodnie z powyższym, wartość  $P_{20}$  dla gminy Nowa Sucha wynosi **41,6 m<sup>2</sup>**.

#### ZAPOTRZEBOWANIE



Posiadając wszystkie niezbędne dane, można dokonać obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową podstawiając wartości do wzoru:

$$\text{ZAP} = 7\,374 \text{ osób} - 222\,923 \text{ m}^2 / 41,6 \text{ m}^2$$

$$\text{ZAP} = 2015 \text{ osób}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 2 w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Mając powyższe na uwadze, poniżej przedstawia się zestawienie wartości dla 70%, 100% i 130% zapotrzebowania.

| zapotrzebowanie | liczba osób |
|-----------------|-------------|
| 70%             | 1411        |
| 100%            | 2015        |
| 130%            | 2620        |

**Maksymalne zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Nowa Sucha wynosi 2 620 osób.**

#### **7. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1–3 USTAWY**

Zgodnie z ww. rozporządzeniem, do obliczenia chłonności uwzględnia się *powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami*. Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, który mówi, że *wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy*, w pierwszej kolejności dokonano obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z mapy ewidencji gruntów i budynków.

W pierwszej kolejności dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych, dla których zastosowano uśrednione wartości wskaźników zagospodarowania, w oparciu o ustalenia planów miejscowych, ale przede wszystkim o rzeczywisty stan zagospodarowania tożsamy terenów na obszarze gminy. Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (wartość  $P_{20} = 41,6 \text{ m}^2$ ).



W pierwszej kolejności dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planach miejscowych (i tych w opracowaniu), co wyrażone zostało w poniższej tabeli.



| Plan miejscowy                                        | Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha] | Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (MN/U i MW/U 50%) [ha] | 75%  | szacunkowy procent powierzchni zabudowy | szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2] | szacunkowa ilość kondygnacji | szacunkowa intensywność zabudowy | procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy | szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2] | szacunkowa liczba mieszkańców |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Uchwała Nr 118/XXXI/97 z dnia 30 października 1997 r. | 0,00                                                                         | 0,00                                                                                           | 0,00 | 0%                                      | 0,00                                  | 0,0                          | 0,00                             | 0%                                                                                  | 0,00                                                                       | 0                             |
| Uchwała Nr 117/XXXI/97 z dnia 30 października 1997 r. | 0,00                                                                         | 0,00                                                                                           | 0,00 | 0%                                      | 0,00                                  | 0,0                          | 0,00                             | 0%                                                                                  | 0,00                                                                       | 0                             |
| Uchwała Nr 60/XI/99 z dnia 10 czerwca 1999 r.         | 0,00                                                                         | 0,00                                                                                           | 0,00 | 0%                                      | 0,00                                  | 0,0                          | 0,00                             | 0%                                                                                  | 0,00                                                                       | 0                             |
| Uchwała Nr 65/XIII/99 z dnia 31 sierpnia 1999 r.      | 0,00                                                                         | 0,00                                                                                           | 0,00 | 0%                                      | 0,00                                  | 0,0                          | 0,00                             | 0%                                                                                  | 0,00                                                                       | 0                             |
| Uchwała Nr 69/XIV/99 z dnia 27 października 1999 r.   | 4,93                                                                         | 2,74                                                                                           | 2,06 | 25%                                     | 6850,00                               | 1,5                          | 0,38                             | 70%                                                                                 | 7192,50                                                                    | 222                           |
| Uchwała Nr 27/XXIII/2000 z dnia 30 listopada 2000 r.  | 0,38                                                                         | 0,18                                                                                           | 0,14 | 30%                                     | 540,00                                | 1,5                          | 0,45                             | 70%                                                                                 | 567,00                                                                     | 18                            |
| Uchwała Nr 51/XXVI/2001 z dnia 31 stycznia 2001 r.    | 0,00                                                                         | 0,00                                                                                           | 0,00 | 0%                                      | 0,00                                  | 0,0                          | 0,00                             | 0%                                                                                  | 0,00                                                                       | 0                             |
| Uchwała Nr 58/XXVII/2001 z dnia 07 marca 2001 r.      | 0,00                                                                         | 0,00                                                                                           | 0,00 | 0%                                      | 0,00                                  | 0,0                          | 0,00                             | 0%                                                                                  | 0,00                                                                       | 0                             |
| Uchwała Nr 19/IV/2002 z dnia 19 grudnia 2002 r.       | 1,49                                                                         | 0,74                                                                                           | 0,56 | 30%                                     | 2220,00                               | 1,5                          | 0,45                             | 0%                                                                                  | 0,00                                                                       | 0                             |
| Uchwała Nr 47/VII/2003 z dnia 30 kwietnia 2003 r.     | 0,00                                                                         | 0,00                                                                                           | 0,00 | 0%                                      | 0,00                                  | 0,0                          | 0,00                             | 0%                                                                                  | 0,00                                                                       | 0                             |
| Uchwała Nr 70/XII/2003 z dnia 29 października 2003 r. | 0,12                                                                         | 0,06                                                                                           | 0,05 | 30%                                     | 180,00                                | 1,5                          | 0,45                             | 0%                                                                                  | 0,00                                                                       | 0                             |
| Uchwała Nr 189/XL/2006 z dnia 16 czerwca 2006 r.      | 0,00                                                                         | 0,00                                                                                           | 0,00 | 0%                                      | 0,00                                  | 0,0                          | 0,00                             | 0%                                                                                  | 0,00                                                                       | 0                             |
| Uchwała Nr 48/VIII/2011 z dnia 12 maja 2011 r.        | 0,00                                                                         | 0,00                                                                                           | 0,00 | 25%                                     | 0,00                                  | 1,5                          | 0,38                             | 70%                                                                                 | 0,00                                                                       | 0                             |
| Uchwała Nr 47/VIII/2011 z dnia 12 maja 2011 r.        | 11,08                                                                        | 5,56                                                                                           | 4,17 | 25%                                     | 13900,00                              | 2,0                          | 0,50                             | 70%                                                                                 | 19460,00                                                                   | 601                           |
| Uchwała Nr 152/XX/2012 z dnia 05 lipca 2012 r.        | 0,00                                                                         | 0,00                                                                                           | 0,00 | 0%                                      | 0,00                                  | 0,0                          | 0,00                             | 0%                                                                                  | 0,00                                                                       | 0                             |
| Uchwała Nr 241/XIII/2013 z dnia 27 września 2013 r.   | 0,94                                                                         | 0,94                                                                                           | 0,71 | 25%                                     | 2350,00                               | 1,5                          | 0,38                             | 70%                                                                                 | 2467,50                                                                    | 76                            |
| Uchwała Nr 242/XIII/2013 z dnia 27 września 2013 r.   | 2,06                                                                         | 2,06                                                                                           | 1,44 | 25%                                     | 5150,00                               | 1,5                          | 0,38                             | 70%                                                                                 | 5407,50                                                                    | 167                           |



|                                                      |        |       |       |     |           |     |      |     |           |             |
|------------------------------------------------------|--------|-------|-------|-----|-----------|-----|------|-----|-----------|-------------|
| Uchwała Nr IV/46/2014 z dnia 30 grudnia 2014 r.      | 0,00   | 0,00  | 0,00  | 30% | 0,00      | 1,5 | 0,45 | 70% | 0,00      | 0           |
| Uchwała Nr IV/47/2014 z dnia 30 grudnia 2014 r.      | 0,00   | 0,00  | 0,00  | 30% | 0,00      | 1,5 | 0,45 | 70% | 0,00      | 0           |
| Uchwała Nr VI/52/2015 z dnia 12 marca 2015 r.        | 0,00   | 0,00  | 0,00  | 0%  | 0,00      | 0,0 | 0,00 | 0%  | 0,00      | 0           |
| Uchwała Nr XI/78/2015 z dnia 09 października 2015 r. | 0,00   | 0,00  | 0,00  | 0%  | 0,00      | 0,0 | 0,00 | 0%  | 0,00      | 0           |
| Uchwała Nr XI/79/2015 z dnia 09 października 2015 r. | 0,00   | 0,00  | 0,00  | 30% | 0,00      | 1,5 | 0,45 | 70% | 0,00      | 0           |
| Uchwała Nr XIII/90/2015 z dnia 17 listopada 2015 r.  | 7,08   | 3,55  | 2,66  | 15% | 5325,00   | 1,5 | 0,23 | 70% | 5591,25   | 173         |
| Uchwała Nr XIII/91/2015 z dnia 17 listopada 2015 r.  | 4,69   | 2,34  | 1,76  | 15% | 3510,00   | 1,5 | 0,23 | 70% | 3685,50   | 114         |
| Uchwała Nr XXX/203/2017 z dnia 09 listopada 2017 r.  | 0,00   | 0,00  | 0,00  | 0%  | 0,00      | 0,0 | 0,00 | 0%  | 0,00      | 0           |
| Uchwała Nr XVI/99/2025 z dnia 16 grudnia 2025 r.     | 0,00   | 0,00  | 0,00  | 25% | 0,00      | 1,5 | 0,38 | 70% | 0,00      | 0           |
| Uchwała Nr XVIII/117/2026 z dnia 26 marca 2026 r.    | 110,96 | 86,72 | 65,04 | 25% | 216800,00 | 1,5 | 0,38 | 70% | 227640,00 | 7026        |
|                                                      |        |       |       |     |           |     |      |     |           | <b>8395</b> |

Chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planach miejscowych wynosi **8 395 osób**.

W drugiej kolejności dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach wyznaczonego obszaru uzupełniania zabudowy (OUZ), w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami towarzyszącymi.

Powierzchnia niezabudowana w ramach OUZ-e jest wartością brutto terenu niezabudowanego. Oznacza to, że w ramach tej powierzchni w przyszłości mogą być realizowane na tym terenie różne przeznaczenia w tym mieszkaniowe np. tereny usługowe, tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji itd. W związku z powyższym do obliczeń założono, iż tylko 70% tej powierzchni będzie de facto przeznaczone pod funkcje mieszkaniową (działki budowlane).

Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca dla roku 2024 (wartość **32,4 m<sup>2</sup>**).



| Powierzchnia terenów niezabudowanych<br>(luki w istniejącej zabudowie, w ramach<br>wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy) | Powierzchnia terenów<br>niezabudowanych [ha] | Powierzchnia<br>terenów<br>niezabudowanych<br>h przeznaczonych<br>pod zabudowę<br>MN (70%)<br>[ha] | szacunkow<br>y procent<br>powierzchni<br>i zabudowy | szacunkowa<br>powierzchni<br>a zabudowy<br>[m2] | szacunkow<br>a ilość<br>kondygnacji | szacunkowa<br>intensywność<br>zabudowy | procent<br>powierzchni<br>i użytkowej<br>zabudowy /<br>budynku w<br>stosunku<br>do<br>powierzchni<br>i zabudowy | szacunkow<br>a chłonność<br>terenu<br>wyrażona w<br>powierzchni<br>i użytkowej<br>zabudowy<br>[m2] | szacunkowa liczba<br>mieszkańców |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| luki w istniejącej zabudowie w ramach<br>wyznaczonego obszaru uzupełnienia<br>zabudowy                                         | 141,2                                        | 98,84                                                                                              | 20%                                                 | 197680,00                                       | 1,5                                 | 0,3                                    | 70%                                                                                                             | 207564,00                                                                                          | 6406                             |

Chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi **6406 osób**.

Reasumując łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy wynosi 8395 osób plus 6406 osób tj. **14802 osób**. Stanowi to **736% zapotrzebowania na nową zabudowę**.



## 8. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Nowa Sucha w perspektywie 20 lat wynosi **ZAP = 2015 osób**. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, *w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie*. 130% zapotrzebowania, tj. **ZAP \* 70% = 1411 osób**, a 130% zapotrzebowania, tj. **ZAP \* 130% = 2620 osób**.

Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Nowa Sucha wynosi **między 1411 osób do 2620 osób**.

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie:

- w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi **8395 osób**;
- w granicach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) – **6406 osób**.

Reasumując łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy **14802 osób**. Stanowi to **736% zapotrzebowania na nową zabudowę**.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, *w przypadku, gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy*. Z uwagi na fakt, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych przewyższa wartość zapotrzebowania powiększoną do 130%, brak jest możliwości wyznaczania stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w miejscach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pod tożsame funkcje.

## III. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

### 1. STREFY PLANISTYCZNE I GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Obszar gminy Nowa Sucha w swych granicach administracyjnych, pokryty został strefami planistycznymi. Rozmieszczenie stref planistycznych wynika przede wszystkim z rozpoznania aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem. Analizie poddane zostały istniejące opracowania planistyczne, istniejące zagospodarowanie (inwentaryzacja terenu), sporządzone i uchwalone plany miejscowe, wydane decyzje o pozwoleniu na budowę, warunkach zabudowy, ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wnioski złożone przez zainteresowanych i instytucje. Ustalone zostały m.in: potencjał demograficzny i gospodarczy gminy, sytuacja na rynku pracy, stan środowiska przyrodniczego i kulturowego, jakość krajobrazu, wyposażenie w infrastrukturę techniczną i transportową. Zebrane informacje stanowiły bazę do określenia stref planistycznych. Ich rozmieszczenie uwzględnia możliwości i predyspozycje, a także ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

W planie ogólnym wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- 1) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- 4) SU – strefy usługowe,
- 5) SP – strefy gospodarcze,



- 6) SR – strefy produkcji rolniczej,
- 7) SI – strefy infrastrukturalne,
- 8) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- 9) SG – strefy górnictwa,
- 10) SC – strefy cmentarzy,
- 11) SO – strefy otwarte,
- 12) SK – strefy komunikacji.

Przesłanką do wyznaczenia ww. stref planistycznych było istniejące zagospodarowanie gminy, w tym lokalne uwarunkowania oraz dotychczasowa polityka przestrzenna gminy. Część obszarów zurbanizowanych położonych na terenie gminy, pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne w dużej mierze odzwierciedlają przeznaczenie terenów ustalone w planach miejscowych. Wyznaczając nowoprojektowane tereny przeznaczone pod zabudowę, dla których nie obowiązują plany miejscowe, kierowano się w szczególności zasadą sąsiedztwa oraz lokalnymi możliwościami i uwarunkowaniami.

Wizualizacja stref planistycznych została przedstawiona na załączniku nr 1 do niniejszego uzasadnienia. W załączniku nr 2 natomiast dodatkowo wskazano istniejące uwarunkowania, stanowiące nieodłączną część uzasadnienia, a także ewentualne projektowane elementy infrastrukturalne i komunikacyjne mogące mieć wpływ na dalsze zagospodarowanie gminy.

Szczegółowe informacje tj. strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne dotyczące możliwości zagospodarowania poszczególnych stref uwidocznione zostały w załącznikach nr 3 i 4 do uzasadnienia.

## 2. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

### 1) **SW - Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną**

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

### 2) **SJ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną**

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

### 3) **SZ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową**

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

### 4) **SU - Strefa usługowa**

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

### 5) **SP - Strefa gospodarcza**

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej<sup>3)</sup>

### 6) **SR - Strefa produkcji rolniczej**

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

### 7) **SI - Strefa infrastrukturalna**



Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych

8) **SN - Strefa zieleni i rekreacji**

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

9) **SC - Strefa cmentarzy**

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

10) **SG – Strefa górnictwa**

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

11) **SO - Strefa otwarta**

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

12) **SK - Strefa komunikacyjna**

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

### 3. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ)

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729), w planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ). Znaczna część terenów zurbanizowanych na terenie gminy Nowa Sucha pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, niemniej poza ich granicami wydawanych jest wiele decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Nowa Sucha jest zatem zasadne, gdyż zapewnia ciągłość w wydawaniu decyzji administracyjnych – decyzji o warunkach zabudowy, do czasu uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z §1 ust. 5 ww. rozporządzenia, dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

$P_p$  – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

$P_b$  – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,

$P_u$  – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.



Powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 dla całej gminy Nowa Sucha wynosi  $P_b = 946,4851$  ha, natomiast powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1. wynosi  $P_u = 342,2390$  ha. Wobec powyższego:

$$P_p = 25 \% * (946,4851 \text{ ha} - 342,2390 \text{ ha})$$

$$P_p = 151,06 \text{ ha}$$

Wyznaczony w planie ogólnym obszar uzupełnienia zabudowy zawiera dopuszczalne poszerzenia, o których mowa powyżej. Wyznaczając obszar uzupełnienia zabudowy, kierowano się następującymi zasadami:

1. nie wprowadzono obszarów uzupełniania zabudowy na terenach, na których obowiązują obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem terenów, dla których planuje się zmienić przeznaczenie na mieszkaniowe,
2. nie wprowadzono obszarów uzupełniania zabudowy na terenach, na których występuje obszar zagrożenia powodzią, a tereny te nie są zagospodarowane,
3. poszerzenia OUZ wprowadzono na obszarach, gdzie w sąsiedztwie zabudowa jest już realizowana oraz gdzie występuje istniejąca infrastruktura umożliwiająca dalszy rozwój danego obszaru,
4. granice OUZ zostały poszerzone w taki sposób, aby objęta nim była w miarę możliwości cała działka budowlana; wyjątek mogą stanowić działki na terenach rolniczych, gdzie OUZ wyznaczony został na części działki.

Poszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy nie przekracza dopuszczalnych wartości tj. mniejsze niż 151,06 ha.