

**UCHWAŁA NR LXII/448/2023**  
**RADY MIEJSKIEJ W NOWYM MIEŚCIE NAD PILICĄ**

z dnia 29 czerwca 2023 r.

**w sprawie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla obrębów ewidencyjnych: Bieliny, Bieliny Kolonia, Domaniewice, Domaniewice Kolonia, Godzimierz, Jankowice, Łęgonice, Promnik, Rokitnica, Rudki, Sańbórz, Strzałki, Wał, Wierzchy, Zalesie, Żdźary**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz w związku z uchwałą nr XXVI/173/2020 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 17 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla obrębów ewidencyjnych: Bieliny, Bieliny Kolonia, Domaniewice, Domaniewice Kolonia, Godzimierz, Jankowice, Łęgonice, Promnik, Rokitnica, Rudki, Sańbórz, Strzałki, Wał, Wierzchy, Zalesie, Żdźary, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą przyjętego uchwałą nr XVIII/136/2020 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z 16 stycznia 2020 r. **Rada Miejska w Nowym Mieście nad Pilicą uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla obrębów ewidencyjnych: Bieliny, Bieliny Kolonia, Domaniewice, Domaniewice Kolonia, Godzimierz, Jankowice, Łęgonice, Promnik, Rokitnica, Rudki, Sańbórz, Strzałki, Wał, Wierzchy, Zalesie, Żdźary, zwany dalej „planem”, składający się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały oraz części graficznej, stanowiącej rysunek planu miejscowego.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu – załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią uchwały, obejmujący następujące części:
  - a) Rys. 1A. Obręby: Strzałki, Sańbórz, Zalesie, Rudki;
  - b) Rys. 1B. Obręby: Wierzchy, Godzimierz, Rokitnica, Żdźary, Jankowice, Promnik;
  - c) Rys. 1C. Obręby: Wał, Bieliny, Bieliny Kolonia, Domaniewice, Domaniewice Kolonia;
  - d) Rys. 1D. Obręby: Łęgonice.
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4 do uchwały.

3. Plan dotyczy obszaru, którego granice określono na załączniku graficznym do uchwały nr XXVI/173/2020 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 17 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla obrębów ewidencyjnych: Bieliny, Bieliny Kolonia, Domaniewice, Domaniewice Kolonia, Godzimierz, Jankowice, Łęgonice, Promnik, Rokitnica, Rudki, Sańbórz, Strzałki, Wał, Wierzchy, Zalesie, Żdźary.

4. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 2. 1. Plan miejscowy ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego.

2. Z uwagi na brak uwarunkowań, plan nie ustala:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Rysunek planu zawiera następujące obowiązujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) granica administracyjna Gminy Nowe Miasto nad Pilicą;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) symbol przeznaczenia terenu;
- 5) zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - b) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
  - c) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV,
  - d) wymiarowanie (podane w metrach);
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki”,
  - b) granica strefy zakazu budowania nowych obiektów budowlanych wynikająca z ustaleń Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki”,
  - c) granica strefy wyłączonej z zakazu budowania nowych obiektów budowlanych wynikająca z ustaleń Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki”,
  - d) granica Obszaru Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Pilicy”, o kodzie PLB140003,
  - e) granica Obszaru Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk „Dolina Dolnej Pilicy”, o kodzie PLH140016,
  - f) granica zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 „Koluszki – Tomaszów”;

- g) pomnik przyrody wraz z numerem z uchwały,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym,
  - b) obiekt wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym,
  - c) granica fragmentu przestrzennego układu komunikacyjnego Grójeckiej Kolei Dojazdowej wpisanego do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym,
  - d) granica obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków wraz z numerem z uchwały,
  - e) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków wraz z numerem z uchwały,
  - f) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym;
  - g) stanowisko archeologiczne wraz z numerem AZP,
  - h) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego,
  - i) granica strefy ekspozycji lokalnego wzniesienia „Góra Rocha”;
- 8) pozostałe oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:
- a) strefa ograniczeń w zabudowie wynikająca z przepisów odrębnych;
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
  - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
  - d) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m,
  - e) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m,
  - f) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody,
  - g) udokumentowane złoża kopalin,
  - h) granica terenu górniczego,
  - i) granica terenów zamkniętych ustanowionych decyzją Ministra Obrony Narodowej – wojskowe tereny zamknięte,
  - j) granica terenu zamkniętego ustanowionego decyzją Ministra Infrastruktury przez który przebiegają linie kolejowe,
  - k) powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy w otoczeniu lądowiska wojskowego.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku z dopuszczeniem wysunięcia przed tą linię schodów, balkonów, podestów, pochylni oraz części obiektów znajdujących się w całości pod poziomem terenu;
- 2) **strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia** – należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości 15,0 m - po 7,5 m na stronę od osi linii, które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym oraz potrzeby eksploatacyjne tych linii wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu tych terenów;
- 3) **strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia** – należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości 80,0 m - po 40,0 m na stronę od osi linii, które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym oraz potrzeby eksploatacyjne tych linii wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu tych terenów;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć akty prawne powszechnie obowiązującego prawa, z wyjątkiem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 5) **przeznaczeniu terenów** – należy przez to rozumieć ustalony w planie miejscowym sposób zagospodarowania terenów, w tym rodzaj obiektów budowlanych dopuszczonych do realizacji na danym terenie;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 7) **zabudowie usług kultu religijnego** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane przeznaczone na cele kultu religijnego umożliwiające wykonywanie czynności religijnych oraz związane z funkcjonowaniem struktur wyznaniowych budynki i lokale mieszkalne, usługowe, zamieszkania zbiorowego, budynki techniczne, garażowe i gospodarcze;
- 8) **infrastrukturze turystyczno-rekreacyjnej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia turystyczne, rekreacyjne i sportowe, które mają na celu zaspokajanie potrzeb związanych z turystyką, sportem i rekreacją, mogących mieć postać obiektu liniowego, powierzchniowego lub punktowego, w szczególności ścieżki piesze i rowerowe, szlaki turystyczne, ciągi pieszo-jezdne, dojścia i dojazdy, miejsca widokowe, boiska sportowe, place zabaw, parkingi i miejsca postojowe dla pojazdów, miejsca biwakowania, zadaszenia, ławki, stoły, bramy, zieleń urządzona.

§ 5. Na rysunku planu oznaczono granice terenów zamkniętych ustanowionych decyzją nr 148/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 8 października 2021 r. zmieniającą decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 6. Na rysunku planu oznaczono granice terenu zamkniętego ustanowionego decyzją Ministra Infrastruktury przez który przebiegają linie kolejowe, zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 7. 1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych w tekście uchwały i na rysunku planu następującymi symbolami:

- 1) **1-26.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1-4.MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) **1-125.RMn** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej;
- 4) **1-89.RM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 5) **1-22.U** – tereny zabudowy usługowej;
- 6) **1.UP** – tereny zabudowy usług publicznych;
- 7) **1-3.Ukr** – tereny zabudowy usług kultu religijnego;
- 8) **1-2.UST** – tereny zabudowy usług sportu, turystyki i rekreacji;
- 9) **1-18.P/U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej;
- 10) **1.PG** – obszary i tereny górnicze;
- 11) **1-24.ML** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 12) **1W** – teren infrastruktury technicznej - wodociągi;
- 13) **1-115.R** – tereny rolnicze;
- 14) **1-2.ZC** – tereny cmentarzy;
- 15) **1-180.ZL** – tereny lasów;
- 16) **1-4.ZP** – tereny parków i innej zieleni urządzonej;
- 17) **1-47.ZN** – tereny zieleni oraz tereny objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody i infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej;
- 18) **1-26.WSr** – tereny wód powierzchniowych - rowy;
- 19) **1.KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej;

- 20) **1-7.KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 21) **1-19.KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 22) **1-31.KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 23) **1-25.KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 24) **1.KK** – teren komunikacji kolejowej.

2. Dla każdego z terenów o których mowa w ust. 1 obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1-9, ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 10 oraz ustalenia końcowe zawarte w Rozdziale 11 niniejszej uchwały.

**§ 8.** Zasady kształtowania zabudowy, w tym linie zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania poszczególnych terenów, o których mowa w §7 ust.1, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu miejscowego.

**§ 9.** Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania, wymianę dachu istniejących budynków, przy czym dla budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a wyznaczoną linią zabudowy zakazuje się powiększenia powierzchni zabudowy w terenie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi.

**§ 10.** Dopuszcza się zachowanie istniejących wysokości, dla budynków wyższych niż określono w ustaleniach tekstu planu, w przypadku ich remontu, przebudowy, rozbudowy.

**§ 11.** Dopuszcza się zachowanie istniejącego układu połączeń dachowych oraz geometrii dachu w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy.

**§ 12.** Ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynków w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 13. 1.** Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

2. Nakazuje się zachowanie i utrzymanie wód powierzchniowych oraz ich ochronę wraz z zielenią towarzyszącą, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w tym łączności publicznej.

4. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym RMn lub MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo usługowych;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem literowym RM jak dla terenów
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem literowym UP jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem literowym Ukr jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolem literowym UST, ML, ZP, ZN jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

**§ 14. 1.** Ustala się obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody, przepisów wykonawczych oraz przepisów prawa miejscowego w granicach:

- 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki;
- 2) Obszaru Natura 2000 Dolina Pilicy, o kodzie PLB140003;
- 3) Obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Pilicy, o kodzie PLH140016.

2. Na rysunku planu wskazano granice strefy zakazu budowania nowych obiektów budowlanych wynikające z ustaleń obowiązującego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki” oraz granice strefy wyłączonej z zakazu budowania nowych obiektów budowlanych wynikająca z ustaleń obowiązującego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki”.

§ 15. Ustala się obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody, przepisów wykonawczych oraz przepisów prawa miejscowego dotyczących pomników przyrody oznaczonych na rysunku planu:

- 1) wiąz szypułkowy w miejscowości Żdźary – dawny plac przykościelny – działka nr ew. 115;
- 2) wiąz szypułkowy w miejscowości Łęgonice – plac przy kościele – działki nr ew. 1145, 1146;
- 3) dąb szypułkowy w miejscowości Łęgonice – plac przy kościele – działki nr ew. 1145, 1146;
- 4) dąb szypułkowy w miejscowości Łęgonice – plac przy kościele – działki nr ew. 1145, 1146;
- 5) dąb szypułkowy w miejscowości Łęgonice – plac przy kościele – działki nr ew. 1145, 1146;
- 6) dąb szypułkowy w miejscowości Łęgonice – plac przy kościele – działki nr ew. 1145, 1146.

§ 16. Fragment obszaru objętego planem, zgodnie z załącznikiem graficznym, jest zlokalizowany w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 „Koluszki-Tomaszów”, dla którego obowiązują zasady ochrony wód podziemnych wynikające w szczególności z przepisów odrębnych dotyczących prawa wodnego.

§ 17. Na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych dla których ustala się obowiązek ich zachowania i utrzymania z możliwością ich przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności prawo wodne.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 18. 1. Ujawnia się obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych poprzez wpis do Rejestru Zabytków Województwa Mazowieckiego, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) kościół parafialny pw. św. Mikołaja w Żdźarach (nr rejestrowy 240/A/84 z 22.02.1984);
- 2) park w Żdźarach (nr rejestrowy 291/A/85 z 19.07.1985 oraz brak numeru z 16.05.2003);
- 3) park w Jankowicach (nr rejestrowy 299/A/85 z 19.07.1985);
- 4) kościół filialny pw. św. Rocha w Nowych Łęgonicach (nr rejestrowy 441/A/90 z 19.11.1990);
- 5) zespół dworski w Łęgonicach (nr rejestrowy 262 z 27.12.1967, 775 z 27.12.1967, 115/A/81 z 07.07.1981, oraz brak numeru z 14.12.2001);
- 6) dwór w Łęgonicach (nr rejestrowy 262 z 27.12.1967 oraz 115/A/81 z 07.07.1981);
- 7) park w Łęgonicach (nr rejestrowy 775 z 27.12.1967, 115/A/81 z 07.07.1981);
- 8) kościół parafialny pw. św. Jana Chrzciciela w Łęgonicach (nr rejestrowy 773 z 27.12.1967 oraz 84/A/81 z 15.03.1981);
- 9) dzwonnica w Łęgonicach (nr rejestrowy 774 z 27.12.1967 oraz 83/A/81 z 15.03.1981);
- 10) stanowisko archeologiczne (nr rejestrowy 1085 z 2.11.1971 r.).

2. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów i obszarów wskazanych na rysunku planu jako obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków, nie objęte inną formą ochrony, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) kapliczka, Godzimierz, działka nr ewid. 441, obręb Godzimierz;
- 2) kapliczka, Jankowice, działka nr ewid. 262, obręb Jankowice;
- 3) wozownia, Łęgonice, działka nr ewid. 1323, obręb Łęgonice;
- 4) stajnia, Łęgonice, działka nr ewid. 1323, obręb Łęgonice;
- 5) plebania, Łęgonice, działka nr ewid. 1103, obręb Łęgonice;

- 6) kapliczka, Łęgonice, działka nr ewid. 1038, obręb Łęgonice;
- 7) kapliczka, Łęgonice, działka nr ewid. 835, obręb Łęgonice;
- 8) cmentarz rzymsko-katolicki, Łęgonice, działka nr ewid. 736, obręb Łęgonice;
- 9) mogiła Zbiorowa Poległych w I i II wojnie światowej, Nowe Łęgonice, działka nr ewid. 477, obręb Łęgonice; (do weryfikacji na zał graf)
- 10) młyn elektryczny, Żdzary, działka nr ewid. 42, obręb Żdzary;
- 11) plebania, Żdzarki, działka nr ewid. 403/2, obręb Żdzarki;
- 12) kaplica grobowa, Żdzarki, działka nr ewid. 72, obręb Żdzarki;
- 13) dwór, Żdzary, działka nr ewid. 331/1, obręb Żdzary;
- 14) ogrodzenie, Żdzarki, działka nr ewid. 340/1, obręb Żdzarki;
- 15) chlew, Żdzarki, działka nr ewid. 340/1, obręb Żdzarki;
- 16) wozownia, Żdzarki, działka nr ewid. 340/1, obręb Żdzarki;
- 17) obora I, Żdzarki, działka nr ewid. 340/1, obręb Żdzarki;
- 18) obora II, Żdzarki, działka nr ewid. 340/1, obręb Żdzarki;
- 19) aleja kasztanowa, Żdzarki, wzdłuż drogi powiatowej nr 1690E;
- 20) cmentarz rzymsko-katolicki, Żdzary, działka nr ewid. 72, obręb Żdzary.

2. Ochrona konserwatorska o której mowa w ust. 2 dotyczy:

- 1) formy architektonicznej obiektu;
- 2) użytych materiałów budowlanych;
- 3) zakazuje się stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych, w jednym kolorze lub teksturze każdy.

§ 19. 1. Uwzględnia się lokalizację stanowisk archeologicznych zidentyfikowanych w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski, pod numerem:

- 1) 68-60 nr 7;
- 2) 68-61 nr 1;
- 3) 68-61 nr 2;
- 4) 68-61 nr 3;
- 5) 68-61 nr 4;
- 6) 68-61 nr 5;
- 7) 69-60 nr 19;
- 8) 69-60 nr 20;
- 9) 69-60 nr 21;
- 10) 69-60 nr 22;
- 11) 69-60 nr 23;
- 12) 69-60 nr 38;
- 13) 69-61 nr 7;
- 14) 69-61 nr 10;
- 15) 69-61 nr 11;
- 16) 69-61 nr 12;
- 17) 69-61 nr 13;
- 18) 69-61 nr 14;

- 19) 69-61 nr 15;
- 20) 69-61 nr 16;
- 21) 69-61 nr 17;
- 22) 69-61 nr 18;
- 23) 69-61 nr 19;
- 24) 69-61 nr 20;
- 25) 69-61 nr 22;
- 26) 69-61 nr 23;
- 27) 69-61 nr 24;
- 28) 69-61 nr 25;
- 29) 69-61 nr 26;
- 30) 69-61 nr 27;
- 31) 69-61 nr 28;
- 32) 69-61 nr 29;
- 33) 69-61 nr 30;
- 34) 69-61 nr 31;
- 35) 69-61 nr 32;
- 36) 69-61 nr 33;
- 37) 69-61 nr 34;
- 38) 69-61 nr 35;
- 39) 69-31 nr 36;
- 40) 69-61 nr 37;
- 41) 69-61 nr 38;
- 42) 69-61 nr 39;
- 43) 69-61 nr 40;
- 44) 69-61 nr 41;
- 45) 69-61 nr 42;
- 46) 69-61 nr 43;
- 47) 69-61 nr 44;
- 48) 69-61 nr 45;
- 49) 69-62 nr 9;
- 50) 69-62 nr 10;
- 51) 69-62 nr 11;
- 52) 69-62 nr 12;
- 53) 69-62 nr 13;
- 54) 69-62 nr 14;
- 55) 69-62 nr 15;
- 56) 69-62 nr 16;
- 57) 69-62 nr 17;
- 58) 70-61 nr 13;



- 59) 70-61 nr 30;
- 60) 70-61 nr 31;
- 61) 70-61 nr 32;
- 62) 70-62 nr 30;
- 63) 70-62 nr 31.

2. Ustala się strefę obserwacji archeologicznej od stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1, w odległości do 50,0 m i do 100,0 m od granic stanowisk archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu.

3. W granicach strefy, o której mowa w ust. 2 obowiązuje ochrona konserwatorska, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 20.** Ustala się ochronę ekspozycji najwyższego wzniesienia gminy, stanowiącego element jej krajobrazu kulturowego poprzez ograniczenie realizacji zabudowy w strefie lokalnego wzniesienia „Góra Rocha”, w granicach zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 5.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią**

**§ 21. 1.** Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obejmujących obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obejmujących, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oznaczonych na rysunku planu ustala się obowiązek przestrzegania ograniczeń ustanowionych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią, w tym w szczególności wynikających z ustawy prawo wodne.

2. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 2) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz ich rozbudowę w kierunku terenów nie znajdujących się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

**§ 22.** Ustala się strefy ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości 50 m i 150 m od jego granic zgodnie z rysunkiem planu, w których obowiązują przepisy odrębne dotyczące cmentarzy i chowaniu zmarłych.

**§ 23.** Na terenie 1W obowiązuje strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody, w której ustala się obowiązek przestrzegania ograniczeń ustanowionych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony ujęć wody, w tym w szczególności wynikających z ustawy prawo wodne.

**§ 24.** Oznacza się na rysunku planu granice udokumentowanych złóż kopalin „Łęgonice”, „Łęgonice II”, „Domaniewice”, „Żdżary” oraz granice terenu górniczego „Łęgonice” dla których ustala się:

- 1) wydobywanie kopaliny ze złoża należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności prawo geologiczne i górnicze;
- 2) możliwość wydobywania kopalin w ilości określonej w koncesji;
- 3) prowadzenie eksploatacji złóż w sposób gospodarczo uzasadniony oraz przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i maksymalnej ochronie walorów krajobrazowych, kompleksowe i racjonalne wykorzystanie kopaliny głównej;
- 4) racjonalne gospodarowanie złożem;
- 5) gospodarowanie wodami w zakładzie górniczym należy prowadzić zgodnie z wymogami ustawy Prawo wodne, z zachowaniem zasady racjonalnego i całościowego traktowania zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, z uwzględnieniem ich jakości i ilości;
- 6) rekultywacja terenów poeksploatacyjnych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu rekultywacji i zagospodarowania gruntów, w szczególności ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 25. Na rysunku planu wskazano zasięg powierzchni ograniczających wysokość zabudowy w otoczeniu lądowiska wojskowego, w których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości od 235 do 263,1 m n.p.m.

#### **Rozdział 6.**

##### **Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości**

§ 26. 1. Ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN, UP, Ukr, UST – 800 m<sup>2</sup>,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem literowym RMn dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m<sup>2</sup>,
- c) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN/U, U, ZP, ZN – 1000 m<sup>2</sup>,
- d) dla terenów oznaczonych symbolem literowym P/U – 1200 m<sup>2</sup>,
- e) dla terenów oznaczonych symbolem literowym PG, ZC, KK – 2000 m<sup>2</sup>,
- f) dla terenów oznaczonych symbolem literowym ML – 600 m<sup>2</sup>,
- g) dla terenów oznaczonych symbolem literowym W – 200 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki – 15 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

#### **Rozdział 7.**

##### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 27. Ustala się strefę ograniczeń w zabudowie, obejmującą pas o szerokości 12 metrów od linii rozgraniczającej lasu, w granicach której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenie w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności prawa budowlanego.

§ 28. Ustala się strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości 7,5 m od osi linii w granicach których zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności, której naturalna wysokość przekracza 2,0 m.

§ 29. Ustala się strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia o szerokości 40 metrów od osi linii w granicach których zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności, której naturalna wysokość przekracza 2,0 m.

#### **Rozdział 8.**

##### **Zasady budowy, modernizacji i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 30. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów w oparciu o tereny dróg publicznych oraz tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 1.KDG – teren drogi publicznych klasy głównej;
- 2) 1-7.KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 3) 1-19.KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 4) 1-31.KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 5) 1-25.KDW – tereny dróg wewnętrznych.

2. Ustala się zachowanie istniejących dróg wewnętrznych, dróg polnych i dojazdów do działek niewyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

3. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez tereny istniejących dróg publicznych.

4. Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

5. Ustala się zasady obsługi parkingowej:

1) ustala się minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów:

a) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

c) 1 miejsce na 5 zatrudnionych dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów zlokalizowanych na terenach obszarów i terenów górniczych,

d) 1 miejsce na każdy budynek rekreacji indywidualnej,

e) 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> budynku na terenie 1KK,

f) 1 miejsce na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> terenu cmentarza;

2) dla pozostałych funkcji lub obiektów niewymienionych w pkt 1 nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów;

3) miejsca postojowe należy bilansować w granicach danej nieruchomości; dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w garażach i parkingach wolnostojących, wbudowanych w bryłę budynku lub w formie wydzielonych miejsc do parkowania;

4) jeżeli powierzchnia użytkowa usług będzie większa niż 300 m<sup>2</sup> należy dodatkowo zapewnić jedno miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą o drogach publicznych.

**§ 31.1.** Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i planowany system uzbrojenia terenów, powiązany z systemem położonym poza obszarem objętym planem miejscowym.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą o lasach, ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawą prawo wodne.

**§ 32.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej połączonej z gminnym systemem wodociągowym o przekroju minimum 32 mm;

2) dopuszcza się wykonywanie i eksploatację indywidualnych ujęć wody, w tym ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) budowę oraz rozbudowę sieci wodociągowej należy realizować w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu, stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych.

**§ 33.** W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

1) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych w sposób nienaruszający przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, utrzymania czystości i porządku w gminie oraz budownictwa: do sieci kanalizacyjnej o przekroju nie mniejszych niż 63 mm, indywidualnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;

2) możliwość odprowadzania ścieków do bezodpływowych zbiorników do gromadzenia nieczystości lub do indywidualnych systemów oczyszczania ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

3) gromadzenie ścieków na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nie może naruszać przepisów odrębnych, w szczególności prawo wodne.

§ 34. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej o przekroju minimum 200 mm;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów;
- 3) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

§ 35. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez: wykorzystanie infrastruktury sieci elektroenergetycznej połączonej z zewnętrznym systemem elektroenergetycznym oraz z odnawialnych źródeł energii, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, wymiany jak i rozbiórki, w tym budowy stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

§ 36. Ustala się realizację zaopatrzenia w gaz z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz, docelowo z sieci gazowej o przekroju minimum 32 mm.

§ 37. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła spełniających przepisy odrębne i normy w zakresie emisji spalin oraz z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

§ 38. 1. Ustala się obsługę telekomunikacyjną poprzez wykorzystanie infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych, z możliwością jej przebudowy lub rozbudowy.

2. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 39. 1. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy nie większej niż 1 kW, będących inwestycją celu publicznego.

§ 40. W zakresie gromadzenia, odbioru i usuwania odpadów i nieczystości stałych ustala się:

- 1) gromadzenie ich w urządzeniach do tego przystosowanych oraz odbiór i usuwanie, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 2) zakaz lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów i urządzeń, służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenie stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego**

§ 41. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN, MN/U, RMn, UST, PG – 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym U, ML – 10%;
- 3) dla pozostałych terenów – 0,1%.

## **Rozdział 10.**

### **Ustalenia szczegółowe – zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1.MN do 26.MN ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) budynków usługowych, przy czym powierzchnia użytkowa usług nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej zabudowy na działce budowlanej;
- 3) budynków technicznych i gospodarczych, wiat, altan, dróg wewnętrznych, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 12,0 m,
  - b) wiat, altan do 6,0 m,
  - c) pozostałych obiektów budowlanych do 8,0 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

5. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, ustalone służebności.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.MN/U**, **2.MN/U**, **3.MN/U**, **4.MN/U** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowy usługowej;
- 3) obiektów i urządzeń turystyki, sportu i rekreacji;
- 4) budynków technicznych i gospodarczych, wiat, altan, dróg wewnętrznych, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Ustala się możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej na jednej działce budowlanej.

4. Ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków do 12,0 m,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych do 8,0 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

6. Obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej lub poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, ustalone służebności.

**§ 44. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1.RMn do 125.RMn** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowy zagrodowej;
- 3) budynków usługowych, przy czym powierzchnia użytkowa usług nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej zabudowy na działce budowlanej;
- 4) wiat, altan, szklarni;
- 5) związanych z rolnictwem budowli rolniczych;
- 6) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych lokalizowanych na potrzeby rolnictwa i mieszkańców wsi;
- 7) dróg dojazdowych do pól;
- 8) pozostałych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych oraz dróg wewnętrznych, dojeżdż i dojazdów lokalizowanych poza granicami gruntów klasy I-III.

3. Ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z zastrzeżeniem lit. c –15%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 40 %,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczych do 12,0 m,
  - b) budynków usługowych do 12,0 m,
  - c) wiat, altan do 6,0 m,
  - d) budowli rolniczych do 15,0 m,
  - e) pozostałych obiektów budowlanych do 8,0 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45<sup>0</sup>, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej - 800 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

5. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, ustalone służebności.

**§ 45. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1.RM do 89.RM** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy zagrodowej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy zagrodowej;
- 2) związanych z rolnictwem budowli rolniczych, wiat, altan, szklarni;
- 1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych lokalizowanych na potrzeby rolnictwa i mieszkańców wsi;
- 2) dróg dojazdowych do pól;
- 3) pozostałych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych oraz dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów lokalizowanych poza granicami gruntów klasy I-III.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków do 12,0 m,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych do 15,0 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45<sup>0</sup>, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu;

4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, ustalone służebności.

**§ 46. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1.U do 22.U** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy usługowej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) budynków usługowych, usługowo-produkcyjnych;
- 2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących zabudowie usługowej;
- 3) obiektów i urządzeń turystyki, sportu i rekreacji;
- 4) budynków technicznych i gospodarczych, wiat, altan, dróg wewnętrznych, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 1,2;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków usługowych do 15,0 m,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych do 12,0 m;
  - c) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45<sup>0</sup>, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu;

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

5. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, ustalone służebności.

**§ 47.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.UP** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usług publicznych.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) budynków usługowych w zakresie usług publicznych;
- 2) obiektów i urządzeń usług sportu i rekreacji;
- 3) budynków technicznych i gospodarczych, wiat, altan, dróg wewnętrznych, dojść, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 2,0;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy do 15,0 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45<sup>0</sup>, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu;

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

5. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, ustalone służebności.

**§ 48.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.Ukr do 3.Ukr** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy usług kultu religijnego.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy usług kultu religijnego;
- 2) wiat, altan, dróg wewnętrznych, dojść, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków kościoła do 20,0 m,
  - b) innych budynków usług kultu religijnego do 12,0 m,
  - c) innych obiektów budowlanych do 8,0 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45<sup>0</sup>, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu;

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.



5. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, ustalone służebności.

§ 49. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.UST i 2.UST ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy usług sportu, turystyki i rekreacji.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów budowlanych i urządzeń w zakresie usług sportu, turystyki i rekreacji;
- 2) budynków gospodarczych, garażowych i technicznych, wiat, altan, dróg wewnętrznych, dojsć, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 1,0;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy do 12,0 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu;

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

5. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, ustalone służebności.

§ 50. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1.P/U do 18.P/U ustala się przeznaczenie jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów budowlanych związanych z produkcją, składowaniem i magazynowaniem wraz z częściami biurowo-socjalnymi;
- 2) zabudowy usługowej;
- 3) urządzeń technicznych i instalacji związanych z produkcją i magazynowaniem, budynków technicznych, gospodarczych, garaży, wiat, silosów, dróg wewnętrznych, dojsć, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 65%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 2,1;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków produkcyjnych, składów, magazynów do 25,0 m,
  - b) budynków usługowych do 15,0 m,
  - c) urządzeń technicznych i instalacji związanych z produkcją do 30,0 m,
  - d) pozostałych obiektów budowlanych do 15,0 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1200 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

5. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, ustalone służebności.

**§ 51.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.PG** ustala się przeznaczenie jako obszar i teren górniczy.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów budowlanych związanych z eksploatacją złóż kopalin,
- 2) wiat, dróg wewnętrznych, dojeżdż, dojazdów, obiektów kontenerowych, placów postojowych i składowych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Wydobywanie kopaliny ze złoża należy prowadzić w oparciu o uzyskaną koncesję oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

4. Pasy ochronne od terenów sąsiednich nieobjętych eksploatacją należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Po zakończeniu eksploatacji, rekultywację terenu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0001 do 0,1;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków do 8,0 m,
  - b) pozostałych obiektów do 25,0 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45<sup>0</sup>.

7. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, ustalone służebności.

**§ 52.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1.ML do 24.ML** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy rekreacji indywidualnej.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) budynków rekreacji indywidualnej;
- 2) budynków gospodarczych i garażowych, wiat, altan, dróg wewnętrznych, dojeżdż, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,3;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków rekreacji indywidualnej do 9,0 m,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych do 6,0 m;

4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45<sup>0</sup>, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 600 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych w celu: lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

5. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, ustalone służebności.

§ 53. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.W** ustala się przeznaczenie jako teren infrastruktury technicznej – wodociągi.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą i funkcjonowaniem systemu zaopatrzenia w wodę, wiat;
- 2) innych urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,001 do 0,5;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy do 12,0 m,
- 4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45<sup>0</sup>, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu;

4. Obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogę wewnętrzną.

§ 54. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1.R do 115.R** ustala się przeznaczenie jako tereny rolnicze.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) związanych z rolnictwem budynków mieszkalnych, gospodarczych, budowli rolniczych, wiat, altan, szklarni;
- 2) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych lokalizowanych na potrzeby rolnictwa i mieszkańców wsi;
- 3) dróg dojazdowych do pól;
- 4) zalesień, których lokalizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów klas I-III z produkcji rolnej;
- 5) pozostałych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych oraz dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów lokalizowanych poza granicami gruntów klasy I-III.

3. Ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,4;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych do 12,0 m,
  - b) obiektów rolniczych do 20,0 m,

c) pozostałych obiektów budowlanych do 8,0 m.

4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45<sup>0</sup>, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu.

4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, ustalone służebności.

**§ 55.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.ZC i 2.ZC** ustala się przeznaczenie jako tereny cmentarzy.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń związanych z obsługą i funkcjonowaniem cmentarza, dojeżdż i dojazdów, ścieżek pieszych, wiat, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0001 do 0,1;

3) maksymalna wysokość zabudowy do 8,0 m;

4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45<sup>0</sup>, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu.

4. Obsługa komunikacyjna terenów poprzez tereny dróg publicznych.

**§ 56.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1.ZL do 180.ZL** ustala się przeznaczenie jako tereny lasów.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą o lasach.

3. Zakaz lokalizacji budynków.

**§ 57.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1.ZP do 4.ZP** ustala się przeznaczenie jako tereny parków i innej zieleni urządzonej.

2. Zagospodarowanie terenów w formie zieleni niskiej i zieleni wysokiej.

3. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych związanych z usługami kultury, sportu, rekreacji i turystyki, wypoczynkiem, wiat, altan, dojeżdż, dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

4. Ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%,

c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,2;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) obiektów budowlanych z zakresu kultury, sportu i rekreacji do 12,0 m,

b) pozostałych obiektów budowlanych do 6,0 m;

4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45<sup>0</sup>, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

6. Obsługa komunikacyjna terenów poprzez tereny dróg publicznych.

**§ 58.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.ZN do 47.ZN** ustala się przeznaczenie jako **tereny zieleni oraz tereny objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody i infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej**, dopuszcza się:

- 1) realizację infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej, z wyłączeniem budynków;
- 2) utrzymanie i lokalizację nowych urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej.

**§ 59.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.WSr do 26.WSr** ustala się przeznaczenie jako tereny wód powierzchniowych – rowy.

2. Dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych, z wyłączeniem budynków.

**§ 60.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDG** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznych klasy głównej.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej i urządzeń komunikacyjnych, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania i skomunikowanie z drogami niższej klasy technicznej, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

5. Dopuszcza się zachowanie bezpośredniej obsługi dla istniejącej zabudowy.

**§ 61.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.KDZ do 7.KDZ** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej i urządzeń komunikacyjnych, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 62.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.KDL do 19.KDL** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej i urządzeń komunikacyjnych, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 63.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.KDD do 31.KDD** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej i urządzeń komunikacyjnych, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 64.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.KDW do 25.KDW** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg wewnętrznych.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej i urządzeń komunikacyjnych, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 65.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KK** ustala się przeznaczenie jako teren komunikacji kolejowej.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych związanych z obsługą i funkcjonowaniem komunikacji kolejowej, obiektów i urządzeń kolejowych linii kolejowej, w tym torowisk i infrastruktury kolejowej, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Ustala się zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;
- 3) intensywność zabudowy od 0,0001 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m;
- 5) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

4. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, ustalone służebności.

#### **Rozdział 11. Ustalenia końcowe**

§ 66. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą.

§ 67. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

  
**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ**  
*mgr Tomasz Pietrucha*

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXII/448/2023  
Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą  
z dnia 29 czerwca 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY NOWE MIASTO NAD PILICĄ DLA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH: BIELINY, BIELINY  
KOLONIA, DOMANIEWICE, DOMANIEWICE KOLONIA, GODZIMIERZ, JANKOWICE,  
ŁĘGONICE, PROMNIK, ROKITNICA, RUDKI, SAŃBÓRZ, STRZAŁKI, WAŁ, WIERZCHY,  
ZALESIE, ŻDŻARY**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla obrębów ewidencyjnych: Bieliny, Bieliny Kolonia, Domaniewice, Domaniewice Kolonia, Godzimierz, Jankowice, Łęgonice, Promnik, Rokitnica, Rudki, Sańbórz, Strzałki, Wał, Wierzchy, Zalesie, Żdżary wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 kwietnia 2023 r. do 23 maja 2023 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą, pl. O. H. Koźmińskiego 1/2, 26-420 Nowe Miasto nad Pilicą. Termin na składanie uwag upłynął z dniem 9 czerwca 2023 r., zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem Burmistrza Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą z dnia 19 kwietnia 2023 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 7 uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Uwagi rozstrzygnięto zgodnie z poniższym wykazem.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi*	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy	Ustalania projektu planu mpzp dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1	11.05.2023	---	Przeznaczenie pod lokalizację farmy fotowoltaicznej	działka nr ewid.: 4 obręb Kolonia Domaniewice	tereny rolnicze (symbol 75 R)	<b>nie uwzględniona</b>		Uwaga narusza ustalenia Studium UIKZP gminy Nowe Miasto nad Pilicą.
2	12.05.2023	---	Przeznaczenie pod zabudowę zagrodową lub mieszkalną jednorodinną.	działka nr ewid.: 152 obręb Promnik	tereny zieleni oraz tereny objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody i infrastruktury turystyczno- rekreacyjnej (symbol 16 ZN)	<b>nie uwzględniona</b>		Uwaga narusza ustalenia Studium UIKZP gminy Nowe Miasto nad Pilicą (obszar doliny, zmeliorowany, poza zwartym obszarem zabudowy).
3	01.06.2023	---	Proponowany sposób zagospodarowania: MN/U	działka nr ewid.: 834 obręb Łęgonice	tereny produkcyjne, składy, magazyny i zabudowy usługowej (symbol 17 P/U)	<b>nie uwzględnione</b>		Uwaga narusza ustalenia Studium UIKZP gminy Nowe Miasto nad Pilicą (obszar produkcyjno-usługowy).
4	09.06.2023	---	Przeznaczenie pod zabudowę rekreacji indywidualnej	działka nr ewid.: 1349 obręb Łęgonice	tereny zieleni oraz tereny objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody i infrastruktury turystyczno- rekreacyjnej (symbol 47 ZN)	<b>nie uwzględnione</b>		Uwaga narusza ustalenia Studium UIKZP gminy Nowe Miasto nad Pilicą (obszar doliny rzeki Pilicy, poza zwartym obszarem zabudowy).
5	09.06.2023	---	Przeznaczenie pod zabudowę rekreacji indywidualnej	działka nr ewid.: 1371 obręb Łęgonice	tereny zieleni oraz tereny objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody i infrastruktury turystyczno- rekreacyjnej (symbol 47 ZN)	<b>nie uwzględnione</b>		Uwaga narusza ustalenia Studium UIKZP gminy Nowe Miasto nad Pilicą (obszar doliny rzeki Pilicy, poza zwartym obszarem zabudowy).



6	09.06.2023	---	Przeznaczenie pod zabudowę usługową	działka nr ewid.: 1285 obręb Łęgonice	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol 24MN)  tereny lasu (symbol 179 ZL) Tereny zieleni oraz tereny objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody i infrastruktury turystyczno- rekreacyjnej (symbol 47 ZN)	<b>nie uwzględnione</b>	Uwaga narusza ustalenia Studium UjKZP gminy Nowe Miasto nad Pilicą (obszar zabudowy mieszkaniowej).
7	09.06.2023	---	Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	działka nr ewid.: 1340 obręb Łęgonice		<b>nie uwzględnione</b>	Uwaga narusza ustalenia Studium UjKZP gminy Nowe Miasto nad Pilicą (obszar doliny rzeki Pilicy, poza zwartym obszarem zabudowy, część działki stanowi las).

\* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ**  
*mgr Tomasz Pietrucha*

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXII/448/2023  
Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą  
z dnia 29 czerwca 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE OSPOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE MIEJSCOWYM,  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ  
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Miejska w Nowym Mieście nad Pilicą stwierdza, iż zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto nad Pilicą będą realizowane i finansowane ze środków budżetu gminy oraz z pozyskanych funduszy i środków zewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ**  
*mgr Tomasz Pietrucha*

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXII/448/2023  
Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą  
z dnia 29 czerwca 2023 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ**  
*mgr Tomasz Pietrucha*

## Uzasadnienie

I.SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

### 1.1.Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz ochrona walorów architektonicznych i krajobrazowych

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje północno-zachodnią część gminy Nowe Miasto nad Pilicą. Granice obszaru objętego planem są zgodne z granicami wskazanymi na załączniku graficznym do uchwały nr XXVI/173/2020 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 17 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla obrębów ewidencyjnych: Bieliny, Bieliny Kolonia, Domaniewice, Domaniewice Kolonia, Godziszewice, Jankowice, Łęgonice, Promnik, Rokitnica, Rudki, Sańbórz, Strzałki, Wał, Wierzchy, Zalesie, Żdźary. Północno-zachodnia część gminy to głównie tereny rolnicze z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową oraz lokalnymi usługami, w tym usługami publicznymi, kultu religijnego oraz sportu, turystyki i rekreacji. Główny układ komunikacyjny obszaru jest już ukształtowany poprzez przebieg istniejących dróg publicznych: wojewódzkiej nr 707 oraz dróg powiatowych i gminnych. Przez zachodnią część obszaru przechodzi linia kolejowa nr 4 relacji Grodziska Mazowiecki - Zawiercie ze stacją kolejową w Strzałkach. Linia ta stanowi linię kolejową o znaczeniu państwowym, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 29 kwietnia 2019 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym. Realizacja ustaleń planu miejscowego stanowi kontynuację dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenów i kierunków przyjętych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Cały obszar objęty planem miejscowym jest położony na terenach, na których dotychczas obowiązywały ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które przeznaczały tereny zgodnie z ustaleniami Studium obowiązującego w chwili przyjmowania poszczególnych dokumentów planistycznych.

Obecne wytyczne do ustalenia przeznaczenia terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zawiera Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą, przyjęte uchwałą nr XVIII/136/2020 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z 16 stycznia 2020 r. Tereny objęte planem miejscowym są położone w obszarach m.in. zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, zabudowy letniskowej (rekreacji indywidualnej), usług sportu, rekreacji i turystyki, koncentracji zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, terenów komunikacji i infrastruktury technicznej, parków i innej zieleni urządzonej, cmentarzy.

Ponadto w Studium uwzględniono: obszar rzeki Pilicy, tereny rolnicze, tereny lasów, tereny łąk i pastwisk położonych w dolinach rzek i innych mniejszych cieków, zgodnie z wrysem ze Studium umieszczonym na załączniku graficznym do uchwały w sprawie planu miejscowego. Plan miejscowy dokonuje podziału struktury funkcjonalno-przestrzennej pod formy zagospodarowania zgodnie z dyspozycjami Studium. W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium i wpisują się w wytyczne polityki przestrzennej gminy Nowe Miasto nad Pilicą w zakresie docelowych granic struktury funkcjonalno-przestrzennej, jak i standardów przyszłego zagospodarowania, jednocześnie wpisując się w strategiczne cele jej rozwoju. Plan miejscowy, w ramach ustaleń szczegółowych, określa warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: zasady lokalizacji zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry i gabaryty kształtowania zabudowy. Plan uwzględnia również w przyjętych rozwiązaniach objęcie jego fragmentu obszarem Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki – m.in. dokonując przeznaczenia terenów w sąsiedztwie rzeki pod formy dopuszczone w przepisach odrębnych.

### 1.2.Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami oraz ochrona gruntów rolnych i leśnych

Obszar objęty planem miejscowym jest położony w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody: Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny rzeki Pilicy i Drzewiczki, Obszaru Natura 2000 „Dolina Pilicy”, Obszaru Natura 2000 „Dolina Dolnej Pilicy”, na podstawie przepisów odrębnych tj. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Plan miejscowy uwzględnia położenie terenów w odniesieniu do

obszarów objętych formami ochrony przyrody oraz zawiera informację o ich obowiązującej ochronie, na podstawie przepisów odrębnych. Obszar objęty planem miejscowym jest położony w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 „Koluszki-Tomaszów”. Plan miejscowy uwzględnia położenie terenów w odniesieniu do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz zawiera informację o ochronie wód podziemnych, na podstawie przepisów odrębnych. W ramach procedury prac planistycznych Burmistrz Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą wystąpił z wnioskiem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 6,11 ha przeznaczonych w projekcie planu miejscowego na cele komunikacji oraz zabudowy. Marszałek Województwa Mazowieckiego wyraził zgodę na przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nieleśne 1,25 gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa położonych w obrębach: Wierzchy, Żdźary, Godzimierz, Jankowice, Rokitnica, Łęgonice, **zgodnie z decyzją nr 21/2023 z dnia 18 kwietnia 2023 r.** Zgodnie z ww. decyzją Marszałek Województwa Mazowieckiego nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne proponowanych 4,86 ha położonych w obrębach: Rokitnica i Łęgonice. Zdaniem Marszałka Województwa Mazowieckiego „winno się przeciwdziałać fragmentaryzacji obszarów leśnych i tym samym prymat presji inwestycyjnej ustąpić musi poszanowaniu trudno odnawialnych zasobów środowiskowych, a zwarte tereny leśne należy chronić całościowo, ponieważ nawet najmniejsze naruszenie struktury przyrodniczej wpływa w sposób istotny na funkcjonowanie całego kompleksu leśnego i może zagrozić jego trwałości”. Na potrzeby wydania ww. decyzji Burmistrz Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą przedstawił dotychczasowy stan planistyczny terenów i ich położenie w zakresie funkcjonowania struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi. Pomimo pozytywnej opinii Izby Rolniczej Marszałek Województwa Mazowieckiego nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne części proponowanych gruntów niestanowiących własności Skarbu Państwa wskazanych we wniosku.

### **1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Plan miejscowy uwzględnia obiekty i obszary ujęte w Rejestrze Zabytków, ujawnia ich lokalizację w części graficznej oraz zawiera informacje o ich ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Plan miejscowy obejmuje ochroną konserwatorską obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z częścią graficzną i tekstową. Plan miejscowy uwzględnia występujące w obszarze stanowiska archeologiczne, wskazując, że w ich obszarze obowiązują przepisy odrębne. Jednocześnie od ww. stanowisk ustala strefę obserwacji archeologicznej w odległości 50,0 m do 100,0 m (zgodnie z wytycznymi Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków), w której wszelkie zamierzenia inwestycyjne naruszające warstwę glebową ziemi poniżej warstwy ornej muszą być prowadzone pod konserwatorskim nadzorem archeologicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się częściowo w zasięgu obszarów, na których określono bezpośrednie zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i ich mienia - jest położony w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. Plan miejscowy ujawnia granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wskazując na stopień zagrożenia, wynikającego z możliwości powodzi na przedmiotowym terenie. Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje innych terenów, na których określono bezpośrednie zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i ich mienia (tj. obszarów osuwania się mas ziemnych). Plan uwzględnia natomiast strefy sanitarne od cmentarza, w odległości 50,0 m i 150,0 m od jego granic, w których obowiązują ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto plan określa zasady ochrony środowiska, obejmujące standardy ochrony zdrowia. Wymagania te będą realizowane w oparciu o ustalenia szczegółowe na poziomie realizacji inwestycji budowlanych. Z uwagi na występowanie lasów ustalono strefę ograniczeń w zabudowie wynikającą z przepisów odrębnych. Zgodnie z Prognozą oddziaływania na środowisko plan zawiera ustalenia konieczne – pozytywne, dla zachowania bezpieczeństwa zdrowia i życia ludzi. Ustalenia planu miejscowego zapewniają oczekiwaną ochronę środowiska oraz wymagany prawem stan sanitarny terenów, a więc i ochronę zdrowia ludzi.

### **1.5. Walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego**

Ustalenia planu miejscowego nie wpłyną na obniżenie walorów ekonomicznych przestrzeni, będą skutkować wzrostem wartości części nieruchomości, wynikającym ze zmiany przeznaczenia terenów. Ustalenia nie naruszają prawa własności - stanowią realizację polityki przestrzennej gminy, określającej

przyszłe kierunki zagospodarowania terenów, opracowaną m.in. z uwzględnieniem składanych wniosków poszczególnych właścicieli oraz uwzględniają przeznaczenie terenów, w tym obowiązujące zasady zagospodarowania przestrzennego terenów, wynikające z dotychczas obowiązujących aktów prawa miejscowego. Ustalenia planu miejscowego, w odniesieniu do dotychczas obowiązujących ustaleń planistycznych, nie będą generować negatywnych skutków dla nieruchomości, wynikających z ograniczeń w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów. Plan uwzględni interes publiczny związany z kształtowaniem przejrzystej i efektywnej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, o odpowiednim standardzie zagospodarowania, wynikający m.in. z możliwości realizacji usług, obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych. Ponadto, zawiera rezerwę terenów pod rozwój systemu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej, gwarantującej docelowy standard uzbrojenia terenów.

#### **1.6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

W granicach obszaru objętego planem znajdują się tereny zamknięte ustalone decyzją nr 148/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 8 października 2021 r. zmieniającą decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej. Zgodnie z powyższą decyzją za tereny zamknięte (pod pozycją numer 876) uznano tereny położone w obszarze kompleksu wojskowego. Dodatkowo na rysunku planu oznaczono granice terenu zamkniętego ustanowionego decyzją Ministra Infrastruktury przez który przebiegają linie kolejowe. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określono granice ww. terenów zamkniętych. Projekt planu miejscowego zostanie przesłany w ramach etapu opiniowania i uzgodnień do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Podsumowując, plan miejscowy uwzględni w zakresie swoich właściwości potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

#### **1.7. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Plan miejscowy uwzględni potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – określa układ komunikacyjny obszaru powiązany z lokalnym i ponadlokalnym systemem komunikacyjnym, dopuszcza utrzymanie i lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Plan miejscowy uwzględni również istniejące uzbrojenie terenów, w tym m.in. przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia i średniego napięcia, od których ustalono strefę ochronną.

#### **1.8. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Zasady prowadzenia procedury planistycznej, w tym obowiązek zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym (oraz sposób w jaki udział ten ma zostać zapewniony) regulują m.in. przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Procedura prac planistycznych planu miejscowego zostanie przeprowadzona w ramach partycypacji społecznej. Procedura udziału społeczeństwa w pracach nad projektem obejmuje:

-ogłoszenie i obwieszczenie (podanie do publicznej wiadomości) informacji o wszczęciu postępowania w sprawie sporządzenia planu miejscowego oraz o wszczęciu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

-możliwość złożenia wniosków do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, zgodnie z informacjami zawartymi w ogłoszeniu i obwieszczeniu,

W przyszłości procedura będzie obejmować:

-możliwość uczestnictwa w debacie publicznej nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami,

-możliwość zapoznania się z dokumentacją sprawy, dostępną w Urzędzie Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą,

-możliwość złożenia uwag i wniosków do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko,

-rozpatrzenie przez organ opracowujący dokument złożonych uwag i wniosków.

Uwagi i wnioski można było składać na piśmie na adres Urzędu Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą, ustnie do protokołu w Urzędzie Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

### 1.9. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Realizacja przeznaczenia terenów, określonego planem miejscowym, nie wpłynie na ograniczenie możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, nie stwarza zagrożenia związanego z niedoborem wody.

### 2. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 3 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Analiza i ocena istniejącego zagospodarowania terenu, analiza uwarunkowań środowiskowych, społecznych, ekonomicznych, struktury własnościowej, a także analiza uwarunkowań wynikających ze stanu prawnego przeprowadzone zostały przed sporządzeniem projektu i pozwoliły na sformułowanie jego ustaleń. Zebrane w ramach tych analiz informacje zawarte zostaną w materiałach planistycznych sporządzonych na potrzeby projektu planu miejscowego oraz w trakcie jego procedowania – opracowaniu ekofizjograficznym, prognozie oddziaływania na środowisko i prognozie skutków finansowych. Pozwoliły one na określenie i uwzględnienie w planie miejscowym szeroko rozumianego interesu publicznego. Procedura prowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy umożliwiła właściwym instytucjom i organom, jak również użytkownikom terenów, składanie wniosków i uwag do projektu planu miejscowego, zapewniając tym samym uwzględnienie także interesów prywatnych właścicieli.

### 3. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Plan miejscowy dotyczy terenów częściowo zainwestowanych oraz przeznaczonych w dotychczas obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę i komunikację, a także obszary wyłączone z zabudowy. Ustalenia planistyczne uwzględniają granice zainwestowania północno-zachodniej części gminy. W długiej perspektywie powinny się przyczynić do porządkowania jego struktury przestrzennej i funkcjonalnej poprzez uzupełnienie luk w zagospodarowaniu. Niezależnie od powyższych wniosków warunki sytuowania nowej zabudowy, sformułowane w art. 1 ust. 4 ustawy, można uznać za spełnione, zgodnie z poniższym uzasadnieniem:

1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego* – tereny przeznaczone pod budownictwo mają zapewnioną obsługę komunikacyjną z dróg publicznych i wewnętrznych (które mają połączenie z siecią dróg publicznych).

2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu* – część terenów zabudowy znajduje się w zasięgu publicznego systemu transportu zbiorowego, w tym komunikacji kolejowej.

3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów* – plan miejscowy zapewnia możliwość realizacji ciągów pieszych, ścieżek rowerowych z towarzyszącą zielenią w liniach rozgraniczających dróg publicznych, i dróg wewnętrznych oraz dojazdów i dojazdów w terenach zabudowy;

4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o zwartej strukturze przestrzennej* – zabudowa będzie realizowana głównie w granicach jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w tym w granicach struktury funkcjonalno-przestrzennej istniejących miejscowości, na terenach charakteryzujących się dostępem do infrastruktury komunikacyjnej oraz podstawowej infrastruktury technicznej.

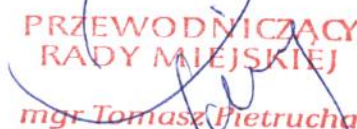
### 4. ZGODNOŚĆ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY NOWE MIASTO NAD PILICĄ

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania. Rada Miejska w Nowym Mieście nad Pilicą uchwałą nr LI/332/2018 z dnia 27 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęła opracowaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Analiza

zawiera ocenę polityki planistycznej gminy, w tym postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. dokumencie wskazano na potrzebę sporządzania nowych planów miejscowych – niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z ww. Analizą, w tym z harmonogram kierunków prac planistycznych.

#### 5. WPŁYW USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY NOWE MIASTO NAD PILICĄ

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ sporządzający projekt planu miejscowego jest zobowiązany do opracowania prognozy skutków finansowych realizacji planu miejscowego. Jest to dokument w całości poświęcony problematyce wpływu ustaleń planistycznych na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Szczegółowa analiza pozwala oszacować zarówno koszty, związane przede wszystkim z realizacją inwestycji celu publicznego, w rozumieniu *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*, jak i ewentualne wpływy do budżetu. Ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są poprawne ekonomiczne - bilans ekonomiczny wskazuje na korzyści skali. Prognoza skutków finansowych wskazała wzrost wartości części gruntów oraz ustaliła wpływy do budżetu związane m.in. z rentą planistyczną oraz opłatami lokalnymi. Plan miejscowy dotyczy obszarów już wskazanych pod rozwój zainwestowania, stanowi kontynuację ustaleń planistycznych poprzez ich uszczegółowienie i doprecyzowanie, zapewnia możliwość rozbudowy systemu komunikacyjnego miasta, dopuszcza rozwój zabudowy, co stanowi inwestycje wpływające na rozwój funkcjonalno-przestrzenny całej gminy.

  
PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
mgr Tomasz Pietrucha