UCHWAŁA NR ……. / 2019
Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą
z dnia …… 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto nad Pilicą na działkach nr 323, 324 oraz części działki nr 322, położonych w Nowym Mieście nad Pilicą

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, ze zm.) oraz art. art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą nr XXIV/177/2016 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto nad Pilicą na działkach nr 323, 324 oraz części działki nr 322 położonych w Nowym Mieście nad Pilicą, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowe Miasto nad Pilicą przyjętego uchwałą nr XXIV/145/2000 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 23 sierpnia 2000 r. **Rada Miejska w Nowym Mieście nad Pilicą uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto nad Pilicą na działkach nr 323, 324 oraz części działki nr 322 położonych w Nowym Mieście nad Pilicą, zwany dalej „planem", składający się z:

1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
2) części graficznej, stanowiącej rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1 do uchwały;
3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do uchwały;
4) 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.

2. Granice obszaru objętego planem dotyczą obszaru oznaczonego na załączniku graficznym do uchwały nr XXIV/177/2016 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto nad Pilicą na działkach nr 323, 324 oraz części działki nr 322 położonych w Nowym Mieście nad Pilicą.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 2.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
5) zasad kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU II

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;

6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;
11) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Z uwagi na brak uwarunkowań, plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

1) zasad kształtowania krajobrazu;
2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
3) granic terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia planu miejscowego są określone w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) symbol przeznaczenia terenu;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
5) zasięg strefy, w której dopuszcza się lokalizację zbiornika wodnego;
6) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **infrastrukturze turystyczno-rekreacyjnej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia turystyczne, rekreacyjne i sportowe, które mają na celu zaspakajanie potrzeb związanych z turystyką, sportem i rekreacją, mogących mieć postać obiektu liniowego, powierzchniowego, punktowego lub kubaturowego (np.: 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, wiaty/zadaszenia, ławki, stoły, bramy, zieleń urządzona, inne obiekty małej architektury, toalety, tymczasowe obiekty budowlane, w tym o funkcji handlowo-usługowej, budynki techniczne i gospodarcze itp.);
2) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolem literowym oraz numerem;

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU II

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem jej przekraczania, z pominięciem zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych;
4) **strefach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV** - 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.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 5.1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

1) tereny zieleni, objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody i infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej, oznaczone symbolem **1.ZN**;
2) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem: **1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS**;
3) tereny infrastruktury technicznej - wodociągowej, oznaczone symbolami: **1.W**, **2.W**.

2. Ustala się kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz zasadami i wskaźnikami zagospodarowania terenu, określonymi w ustaleniach szczegółowych.

3. Określa się granice terenów przeznaczonych do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody i infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej, oznaczonego symbolem 1.ZN oraz tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem: 1.W, 2.W, 3.W, 4.W, 5.W.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej.

3. Cały obszar objęty planem jest położony w granicach następujących obszarów, dla których obowiązują zasady ochrony przyrody wynikające z przepisów odrębnych:

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

4. Cały obszar objęty planem jest położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 „Koluszki - Tomaszów”, dla którego obowiązują zasady ochrony wód podziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

5. Tereny zieleni, objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody i infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej, oznaczone symbolem 1.ZN oraz tereny wód

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU II

powierzchniowych oznaczone symbolem: 1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS są położone w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią – strefie zasięgu wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 10%, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Tereny zieleni, objęte formami ochrony przyrody i infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, oznaczone symbolem 1.ZN są położone w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią – strefie zasięgu wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% i 0,2%, zgodnie z rysunkiem planu.

7. Dla terenów wymienionych w pkt 1 i 2, zlokalizowanych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – strefie zasięgu wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 10% i 1%, obowiązują przepisy odrębne.

8. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej terenów oznaczonych symbolem 1.ZN, dla których ustala się zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

9. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych symbolem: 1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS obowiązują zasady ochrony wód powierzchniowych, wynikające z przepisów odrębnych.

10. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się nasadzeń gatunków drzew oraz roślin obcych rodzimej florze.

11. Dla terenów położonych w granicach stref ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych obowiązują zasady ochrony wód podziemnych, przeznaczonych do spożycia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Ustala się pasy technologiczne wzdłuż przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, 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.

13. Dopuszcza się możliwość innego, zgodnego z planem, zagospodarowania wyznaczonego pasa technologicznego w przypadku przebudowy, skablowania bądź likwidacji linii średniego napięcia.

Rozdział 4.
Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości oraz minimalna powierzchnia działki budowlanej

§7.1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, należy uwzględnić zasady określone w ust. 2.

2. Nakazuje się dla każdej działki budowlanej, powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości, zachowanie następujących parametrów:

1) minimalna powierzchnia działki - 5000 m^2,
2) minimalna szerokość frontu działki – 50,0 m,
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°;
4) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w pkt. 1-3, wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU II

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na terenach zieleni, objętej formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody i infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej, oznaczonych symbolem 1.ZN: 5000 m^2, z wyłączeniem działek wydzielanych pod lokalizację infrastruktury technicznej.

Rozdział 5
Zasady budowy, modernizacji i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§8.1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z drogi publicznej (ul. Piliczna), zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

2. Dopuszcza się realizację ciągów pieszo-jezdnych, o minimalnej szerokości wynoszącej 5,0 m.

3. Ustala się zasady obsługi parkingowej:

1) nakazuje się zapewnienie 1 miejsca do parkowania dla samochodów, przypadającego na 5 000 m^2;
2) nakazuje się zapewnienie 2 miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
3) miejsca przeznaczone do parkowania należy realizować w formie parkingu terenowego o nawierzchni nieprzepuszczającej wody opadowe.

§9.1. Ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej poprzez istniejące i projektowane uzbrojenie terenów, powiązane z systemem infrastruktury technicznej, zlokalizowanym poza obszarem objętym planem.

2. Ustala się utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej, jej przebudowę, rozbudowę, wymianę lub rozbiórkę oraz budowę nowej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się utrzymanie istniejących ujęć wód podziemnych oraz istniejącej infrastruktury wodociągowej, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy jaki i rozbiórki;

4. Ustala się utrzymanie istniejących linii elektroenergetycznych, ich przebudowę, rozbudowę, wymianę lub rozbiórkę, jako sieci naziemnych lub podziemnych.

§10. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) budowę oraz rozbudowę sieci wodociągowej, w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych;
4) utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych lub ich przebudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód z terenów objętych planem, jak i terenów sąsiednich.

§11. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się odprowadzanie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

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

1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gminnej kanalizacji deszczowej;
2) wody opadowe z powierzchni zanieczyszczonych, w tym powierzchni parkingów, należy oczyścić na miejscu ich wytworzenia do parametrów zwykłych ścieków opadowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU II

§13. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,

§14. Dopuszcza się realizację, innej niż wymieniona, infrastruktury technicznej wymaganej do rozwoju obszaru objętego planem.

§15. W zakresie gromadzenia, odbioru i usuwania odpadów ustala się:

1) nakazuje się gromadzenie odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych;
2) odbiór i usuwanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów i urządzeń, służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów.

Rozdział 6.
Ustalenie stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§16. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, dla całego obszaru objętego planem – na poziomie 30%.

Rozdział 7.
Ustalenia szczegółowe

§17.1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1.ZN** ustala się przeznaczenie: **tereny zieleni, objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody i infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej.**

2. W granicach terenów, określonych w ust. 1, dopuszcza się:

1) realizację infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej;
2) realizację budynków gospodarczych i technicznych, stanowiących element infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej, wyłącznie na terenach poza strefą szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu;
3) realizację zbiornika wodnego w strefie lokalizacji, zgodnie z rysunkiem planu;
4) odtworzenie starorzecza;
5) utrzymanie i lokalizację nowych urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej.

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

1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy na terenach poza strefą szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu;
2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 1%,
   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
   c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,0001 do 0,01,
   d) maksymalna powierzchnia utwardzona – 30%;
3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – do 5,0 m;
4) ustala się pokrycie dachów: dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o kacie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU II

§18.1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1.WS**, **2.WS**, **3.WS**, **4.WS**, **5.WS** ustala się przeznaczenie: **tereny ód powierzchniowych.**

2. Dla terenów, określonych w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne.

§19.1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1.W**, **2.W** ustala się przeznaczenie: **tereny infrastruktury techniczno-wodociągowej.**

2. W granicach terenów, określonych w ust. 1, dopuszcza się utrzymanie istniejących i lokalizację nowych urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej dotyczącej funkcjonowania systemu wodociągowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.
Ustalenia końcowe

§20.1. W obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto nad Pilicą, przyjętego uchwałą nr XX/128/2004 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 8 października 2004 r.

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

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

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU II