

Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 4 maja do 30 maja 2022 r.

Dyskusja publiczna w dniu 20 maja 2022 r. o godz. 10.00

Składanie uwag do dnia 15 czerwca 2022 r.

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą
z dnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla działek nr ewid.: 155, 156, 157, 243/1, 245, 246, 247 oraz części działek nr ewid.: 158, 895/1, obręb Wólka Magierowa

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 2022 r. poz. 559) 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 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą nr LI/338/2018 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla działek nr ewid.: 155, 156, 157, 243/1, 245, 246, 247 oraz części działek nr ewid.: 158, 895/1, obręb Wólka Magierowa, po stwierdzeniu, że plan miejscowy 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 działek nr ewid.: 155, 156, 157, 243/1, 245, 246, 247 oraz części działek nr ewid.: 158, 895/1, obręb Wólka Magierowa, zwany dalej „planem miejscowym”, składający się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały oraz części graficznej, stanowiącej rysunek planu miejscowego.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego – załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego - załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym 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 miejscowy dotyczy obszaru, którego granice określono na załączniku graficznym do uchwały nr LI/338/2018 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla działek nr ewid.: 155, 156, 157, 243/1, 245, 246, 247 oraz części działek nr ewid.: 158, 895/1, obręb Wólka Magierowa.

4. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego.

§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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) 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;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, pokrycie dachów.

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

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

§3.1. Rysunek planu miejscowego zawiera następujące obowiązujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiarowanie (podane w metrach);
- 6) oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
 - c) granica strefy zakazu budowania nowych obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody,
 - d) granica strefy wyłączonej z zakazu budowania nowych obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.

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

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu miejscowego linię określającą minimalną odległość, w której jest dopuszczone usytuowanie budynków i innych obiektów budowlanych od drogi z dopuszczeniem wysunięcia przed tą linię takich obiektów jak: schody, wykusze, ganki, balkony, podesty, pochylnie oraz części obiektów znajdujących się w całości pod poziomem terenu - określa się maksymalną odległość tego wysunięcia na 1,0 m;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy powszechnie obowiązującego prawa, z wyjątkiem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **przeznaczeniu terenów** – należy przez to rozumieć ustalony w planie miejscowym sposób zagospodarowania terenów, w tym rodzaj obiektów budowlanych dopuszczonych do realizacji na danym terenie;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem miejscowym o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) **1.U** – teren zabudowy usługowej;
- 2) **1-2.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **1-2.ZN** – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 4) **1.R** – teren rolniczy;
- 5) **1-3.WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 6) **1.KDL** – teren drogi publicznej klasy drogi lokalnej;
- 7) **1.KDW** – teren drogi wewnętrznej.

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

§6. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania, wymianę dachu istniejących budynków, na zasadach określonych w ustaleniach planu miejscowego, przy czym dla budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi publicznej a wyznaczoną linią zabudowy, zakazuje się powiększania powierzchni zabudowy w terenie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi.

§7.1. Ustala się, że teren przeznaczony pod tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej, oznaczony symbolem 1.KDL oraz teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 1.KDW, stanowi przestrzeń publiczną, zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu miejscowego.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

2. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej.

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

4. Zakazuje się przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów oznaczonego symbolem: 1.MN, 2.MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§9. Cały obszar objęty planem jest położony w granicach następujących obszarów objętych formami ochrony przyrody, w granicach których obowiązują przepisy odrębne, w tym ustalenia planów ochrony:

- 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.

§10. Cały obszar objęty planem jest zlokalizowany w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 412 „Szydłowiec-Goszczewice”, dla którego obowiązują zasady ochrony wód podziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

§11.1. Większość obszaru objętego planem znajduje się 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%, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach których obowiązują przepisy odrębne.

2. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi terenów.

3. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, przy realizacji zabudowy, należy uwzględnić warunki mające na celu zminimalizowanie ryzyka powodziowego, w szczególności:

- 1) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych budynków;
- 2) nakaz posadowienia parteru budynku ponad poziom wód powodziowych, których prawdopodobieństwo wystąpienia jest średnie i wynosi 1%;
- 3) wymóg zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

§12. Ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m²;
 - b. dla terenów zabudowy usługowej - 1500 m²;
- 2) minimalny front działki - 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, w graniach wszystkich terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, od 80° do 110°.

Rozdział 5.

Zasady budowy, modernizacji i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§13.1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów w oparciu o ponadlokalny i lokalny system komunikacji: drogę wojewódzką nr 728, zlokalizowaną poza obszarem objętym planem miejscowym, drogę publiczną klasy drogi lokalnej, oznaczoną symbolem 1.KDL oraz drogę wewnętrzną, której poszerzenie oznaczono symbolem 1.KDW, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu miejscowego.

2. Ustala się zasady obsługi parkingowej:

- 1) ustala się minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów:
 - a. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b. dla terenów zabudowy usługowej - 2 miejsce na rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
- 2) miejsca postojowe należy bilansować w granicach danej nieruchomości; dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w garażach wolnostojących, wbudowanych w bryłę budynku lub w formie wydzielonych miejsc do parkowania;
- 3) jeżeli powierzchnia użytkowa usług będzie większa niż 400 m² należy dodatkowo zapewnić jedno miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

§15. 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.

§16. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum 63 mm;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych i 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, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe;
- 4) nakazuje się instalowanie separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych lub roztopowych szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§18. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§19. Ustala się realizację zaopatrzenia w gaz z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz, docelowo z gminnej sieci gazowej o przekroju minimum 25 mm.

§20. Ustala się zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym sieci energii elektrycznej oraz innych nośników spalanych w urządzeniach spełniających środowiskowe normy jakości emisji.

§21. Ustala się obsługę telekomunikacyjną poprzez wykorzystanie infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, wymiany jak i rozbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§22. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem wiatraków.

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

- 1) nakazuje się ich gromadzenie w urządzeniach do tego przystosowanych; odbiór i usuwanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 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 miejscowego

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

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 30%;
- 2) dla terenów zabudowy usługowej – 30%;
- 3) dla pozostałych terenów – 0,1%;

Rozdział 7.

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

§25.1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1.MN, 2.MN** przeznaczonych pod **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) budynków usługowych, przy czym powierzchnia użytkowa usług nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej zabudowy na działce budowlanej;
- 3) innych obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budynków technicznych, wiat, altan, dojsć, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,001 do 1,0;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – do 10,0 m;

- 5) ustala się dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m², z wyłączeniem działek wydzielanych w celu: lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

- 1) 1.MN - z drogi publicznej (droga wojewódzka nr 728), położonej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym, za pośrednictwem drogi wewnętrznej, której część w granicach obszaru objętego planem oznaczono symbolem 1.KDW lub z drogi publicznej klasy drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1.KDL;
- 2) 2.MN - z drogi publicznej klasy drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1.KDL, dopuszcza się zachowanie bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z drogi wojewódzkiej nr 728 dla istniejącej zabudowy.

§26.1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1.U** przeznaczonego pod **teren zabudowy usługowej**, dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków usługowych w zakresie usług: hotelarstwa, gastronomii, sportu, turystyki i rekreacji;
- 2) obiektów i urządzeń usług sportu, turystyki i rekreacji;
- 3) innych obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budynków technicznych i gospodarczych, wiat, altan, dojsć, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) ustala się 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 1,1;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - do 15,0 m,
- 5) ustala się dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m², z wyłączeniem działek wydzielanych w celu: lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1.U - z drogi publicznej (droga wojewódzka nr 728), położonej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym, za pośrednictwem drogi wewnętrznej, której część w granicach obszaru objętego planem miejscowym oznaczono symbolem 1.KDW;

4. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) obowiązują sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 3, par. 11;
- 2) w terenie 1.U ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

§27.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.R** przeznaczonego pod **tereny rolnicze**, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyłączeniem budynków.

§28.1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1.WS, 2.WS, 3.WS** przeznaczonych pod **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, ustala się zakaz zabudowy, z dopuszczeniem budowy obiektów i urządzeń wodnych z wyłączeniem budynków, urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojść.

§29.1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1.ZN, 2.ZN** przeznaczonych pod **tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody**, ustala się zakaz zabudowy.

§30.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDW** przeznaczonego pod **tereny dróg wewnętrznych**, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej i urządzeń komunikacyjnych, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Teren, o którym mowa w ust 1, stanowi poszerzenie drogi wewnętrznej położonej poza obszarem objętym planem miejscowym.

§31.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDL** przeznaczonego pod **tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej (L)**, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej i urządzeń komunikacyjnych, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się klasę drogi jako droga lokalna (klasa L).

3. Ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,0 do 13,0 m wraz z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

Rozdział 9.

Ustalenia końcowe

§32.1. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Miasto nad Pilicą, przyjętego uchwałą nr XX/128/2004 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 08 października 2004 roku.

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.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR

Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą
z dnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą
dla działek nr ewid.: 155, 156, 157, 243/1, 245, 246, 247
oraz części działek nr ewid.: 158, 895/1, obręb Wólka Magierowa

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

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla działek nr ewid.: 155, 156, 157, 243/1, 245, 246, 247 oraz części działek nr ewid.: 158, 895/1, obręb Wólka Magierowa, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 3,11 ha. Granice obszaru objętego planem są zgodne z granicami wskazanymi na załączniku graficznym do uchwały nr LI/338/2018 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla działek nr ewid.: 155, 156, 157, 243/1, 245, 246, 247 oraz części działek nr ewid.: 158, 895/1, obręb Wólka Magierowa. Tereny objęte planem miejscowym są częściowo zagospodarowane, w granicach obszaru jest zlokalizowana zabudowa o funkcji usługowej, na którą składają się obiekty usługowe w zakresie usług turystyki, rekreacji, hotelarstwa i gastronomii oraz towarzyszące budynki gospodarcze, techniczne. Obszar zabudowy jest zagospodarowany i urządzony, posiada obsługę komunikacyjną poprzez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej. Realizacja ustaleń planu miejscowego stanowi kontynuację dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenów.

Obszar objęty planem miejscowym jest położony na terenach, na których dotychczas obowiązywały ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą (uchwała nr XX/128/2004 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 8 października 2004 r.), w którym ustalono następujące przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej (z dopuszczeniem realizacji zabudowy usługowej), tereny lasów, niebędące w administracji lasów państwowych oraz tereny zieleni niskiej. 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 obszarze o kierunku zagospodarowania przestrzennego: tereny koncentracji zabudowy usługowej oraz we fragmencie 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 przewiduje tereny pod zabudowę usługową, uwzględniając stan istniejący, jak i potrzeby i możliwości rozwoju gospodarczego gminy. W związku z powyższymi ustaleniami planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium i wpisują się w wytyczne polityki przestrzennej gminy Nowe Miasto nad Pilicą w zakresie docelowych granic struktur funkcjonalno-przestrzennych poszczególnych miejscowości, 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. W celu ochrony walorów architektonicznych plan miejscowy wprowadza zasady dotyczące realizacji pokryć dachowych.

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 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. W dniu opracowania projektu planu miejscowego i dniu podjęcia uchwały w sprawie jego przyjęcia obowiązują uchwała nr 29/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny rzeki Pilicy i Drzewiczki, która zawiera m.in. zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości od 20m do 100m (zgodnie z załącznikami nr 2 i 4 do ww. uchwały) od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. poz. 1566, z późn. zm.1) - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, a także strefy wyłączone z ww. zakazu. Powyższe granice stref zostały ujawnione w projekcie planu miejscowego – części graficznej (w sposób bezpośredni poprzez przeniesienie tych granic na załącznik graficzny i wskazanie, iż stanowią one ustalenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych) i tekstowej (w sposób pośredni poprzez wskazanie obowiązywania przepisów odrębnych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu, w tym w ustaleniach szczegółowych dla terenów).

Cały obszar objęty planem miejscowym jest położony w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP nr 412 „Szydłowiec-Goszczewice”. Plan miejscowy uwzględnia położenie terenów w odniesieniu do Głównych Zbiorników Wód Podziemnych oraz zawiera informację o ochronie wód podziemnych, na podstawie przepisów odrębnych. Ponadto procedura prac planistycznych nie wymagała:

- zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ w granicach opracowania nie znajdują się grunty rolne, podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków,
- zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ponieważ w granicach opracowania nie znajdują się grunty leśne, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków.

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

Ustalenia planu miejscowego nie dotyczą obiektów i obszarów zabytkowych, objętych formą ochrony zabytków, na podstawie przepisów odrębnych tj. ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W obszarze objętym planem miejscowym nie znajdują się inne obiekty zabytkowe tj. ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Plan miejscowy nie dotyczy ochrony dziedzictwa archeologicznego oraz ochrony krajobrazów kulturowych.

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

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się 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. Ponadto, w ramach rozstrzygnięć planistycznych, ustalono ograniczenia realizacji przyszłej zabudowy, wynikające ze zdiagnozowanego zagrożenia powodzią. 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 określa zasady ochrony środowiska, obejmujące standardy ochrony zdrowia. Wymagania te będą realizowane w oparciu o ustalenia szczegółowe na poziomie realizacji inwestycji budowlanych. 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 częściowych (prognozowanym dla wybranych terenów) wzrostem wartości nieruchomości. Ustalenia planistyczne nie naruszają prawa własności, stanowią realizację polityki przestrzennej gminy określającej przyszłe kierunki zagospodarowania terenów, opracowaną m.in. z uwzględnieniem składanych wniosków poszczególnych właścicieli. Plan uwzględnia interes publiczny związany z kształtowaniem przejrzystej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Plan zapewnia również utrzymanie i rozwój infrastruktury technicznej.

1.6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Obszar objęty planem miejscowym nie dotyczy terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami. Plan miejscowy został przesłany w ramach etapu opiniowania i uzgodnień do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa i uzyskał wymagane w tym zakresie uzgodnienia.

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

Formułując ustalenia planistyczne uwzględniono potrzeby związane z rozwojem infrastruktury technicznej. W obszarze objętym planem dopuszczono utrzymanie i lokalizowanie urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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 została przeprowadzona w ramach partycypacji społecznej. Procedura udziału społeczeństwa w pracach nad projektem obejmowała:

- 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,

- 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. W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek. Projekt planu miejscowego, zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem Burmistrza Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą z dnia 27 kwietnia 2022 r. został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 maja do 30 maja 2022 r. Uwagi do projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko można składać do dnia 15 czerwca 2022 r. W wyznaczonym terminie

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 zostały 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

Tereny w obszarze objętym planem są już częściowo zainwestowane. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają granice rozwoju jednostki osadniczej – wsi Wólka Magierowa, w długiej perspektywie powinny się przyczynić do porządkowania struktury przestrzennej miejscowości poprzez określenie docelowych granic rozwoju przestrzennego oraz jego struktury funkcjonalno-przestrzennej. 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 są położone w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych – droga wojewódzka oraz droga gminna, ich obsługa nie będzie wymagała budowy nowego systemu transportowego, może się bowiem odbywać w oparciu o istniejący układ dróg;
- 2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu* – plan miejscowy nie dotyczy realizacji terenów zabudowy mieszkaniowej;

- 3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów* – plan miejscowy obejmuje odcinek drogi gminnej, której docelowe parametry oraz ustalony sposób zagospodarowania zapewniają realizację rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, plan miejscowy uwzględnia możliwość realizacji chodników, ścieżek rowerowych, jak i zieleni przydrożnej;
- 4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o zwartej strukturze przestrzennej* - zabudowa będzie realizowana w granicy jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w granicach struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Wólka Magierowa, na terenach częściowo zainwestowanych, charakteryzujących się dobrym dostępem do infrastruktury komunikacyjnej oraz stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne.

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 jego uchwalenia. Jest to dokument w całości poświęcony problematyce wpływu ustaleń planu 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, związane z realizacją ustaleń planistycznych. Ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są poprawne ekonomiczne (bilans ekonomiczny jest dodatni). Prognoza skutków finansowych wskazała wzrost wartości gruntów oraz ustaliła wpływy do budżetu związane m.in. z rentą planistyczną oraz opłatami lokalnymi. Realizacja ustaleń planu miejscowego zawiera obciążenia budżetu gminy w zakresie budowy elementów systemu komunikacji publicznej i innej infrastruktury technicznej (droga publiczna klasy drogi lokalnej). Powyższe koszty zostały już uwzględnione w bilansie dotychczas obowiązującego planu miejscowego.