

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla obrębów ewidencyjnych: Bełek, Dąbrowa, Gostomia, Józefów, Pobiedna, Rosocha, Sacin, Świdrygały, Świdrygały Kolonia, Wola Pobiedzińska**

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, ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXVI/174/2020 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: Bełek, Dąbrowa, Gostomia, Józefów, Pobiedna, Rosocha, Sacin, Świdrygały, Świdrygały Kolonia, Wola Pobiedzińska, 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: Bełek, Dąbrowa, Gostomia, Józefów, Pobiedna, Rosocha, Sacin, Świdrygały, Świdrygały Kolonia, Wola Pobiedzińska, 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: Bełek, Dąbrowa, Józefów, Rosocha, Sacin, Świdrygały, Świdrygały Kolonia;
  - b) Rys. 1B. Obręby: Gostomia, Pobiedna, Wola Pobiedzińska;
- 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/174/2020 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: Bełek, Dąbrowa, Gostomia, Józefów, Pobiedna, Rosocha, Sacin, Świdrygały, Świdrygały Kolonia, Wola Pobiedzińska.

**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) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenu;
- 4) 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);
- 5) 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 Głównych Zbiorników Wód Podziemnych:
  - nr 404 „Koluszki - Tomaszów”,
  - nr 412 „Szydłowiec - Goszczewice”;
- g) pomnik przyrody wraz z numerem z uchwały,
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - a) granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym,
  - b) fragment przestrzennego układu komunikacyjnego grójeckiej kolei dojazdowej (trasa) wpisanego do rejestru zabytków wraz z numerem rejestrowym
  - c) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków wraz z numeracją,
  - d) stanowisko archeologiczne wraz z numerem AZP,
  - e) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 7) 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) powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy w otoczeniu lądowiska wojskowego,
  - g) granica udokumentowanych złóż kopalin,
  - h) granica terenu górniczego,
  - i) granica obszaru górniczego.

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 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;
- 3) **strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV** – 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) **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 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.

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) **1-4.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1-2.MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) **1-56.RMn** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej;
- 4) **1-42.RM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 5) **1-7.U** – tereny zabudowy usługowej;
- 6) **1-3.RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, leśnych, rybnych;
- 7) **1.UST** – teren zabudowy usług sportu, turystyki i rekreacji;
- 8) **1-5.P/U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
- 9) **1-4.PG** – obszary i tereny górnicze;
- 10) **1-4.ML** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 11) **1-41.R** – tereny rolnicze;
- 12) **1.ZC** – teren cmentarza;
- 13) **1-38.ZL** – tereny lasów;
- 14) **1.ZP** – teren parków i innej zieleni urządzonej;
- 15) **1-24.ZN** – tereny zieleni oraz tereny objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody i infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej;
- 16) **1-4.WS** – tereny wód powierzchniowych;
- 17) **1-8.WSr** – tereny wód powierzchniowych - rowy;
- 18) **1-4.KDG** – tereny drogi publicznej klasy głównej;
- 19) **1.KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 20) **1-11.KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 21) **1-18.KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 22) **1-19.KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 23) **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.

**§6.** Zasady kształtowania zabudowy, w tym linii zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania poszczególnych terenów, o których mowa w §5 ust. 1, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu miejscowego.

**§7.** 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 powiększania powierzchni zabudowy w terenie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi.

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

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

**§10.** 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**

**§11.1.** 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, U, ZP jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo usługowych;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem literowym RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem literowym UST, ML, ZP, ZN jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

**§12.1.** 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”.



**§13.** 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) modrzew polski w miejscowości Gostomia – park zabytkowe – działka nr ew. 298/1;
- 2) modrzew polski w miejscowości Gostomia – park zabytkowe – działka nr ew. 298/1;

**§14.** Fragment obszaru objętego planem, zgodnie z załącznikiem graficznym, jest zlokalizowany w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 „Koluszki-Tomaszów” oraz nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 412 „Szydłowiec - Goszczewice”, dla których obowiązują zasady ochrony wód podziemnych wynikające w szczególności z przepisów odrębnych dotyczących prawa wodnego.

**§15.** 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**

**§16.1.** Ujawnia się obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych poprzez wpis do Rejestru Zabytków Województwa Mazowieckiego, zgodnie z rysunkiem planu: zespół pałacowy w Gostomii: pałac, park (nr rejestrowy: 306/A/85 z dnia 19.07.1985 r.); kapliczka w Woli Pobiedzińskiej (nr rejestrowy: B-241 z dnia 01.06.2010 r.), fragment przestrzennego układu komunikacyjnego grójeckiej kolei dojazdowej (trasa) (nr rejestrowy: 540/A/94 z dnia 30.05.1994 r.).

**2.** Ustala się zachowanie obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków.

**3.** 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) krzyż przydrożny, Rosocha, działka nr ewid. 50, obręb Rosocha;
- 2) kapliczka, Sacin/Rosocha, działka nr ewid. 249/1, obręb Sacin;
- 3) krzyż przydrożny, Bełek/Świdrygały, działka nr ewid. 69/2, obręb Bełek;
- 4) kapliczka, Bełek, działka nr ewid. 68, obręb Bełek;
- 5) kapliczna, Wola Pobiedzińska, działka nr ewid. 238/1, obręb Wola Pobiedzińska;
- 6) szkoła, Gostomia, działka nr ewid. 421, obręb Gostomia;
- 7) kapliczka, Gostomia, działka nr ewid. 169/1, obręb Gostomia;
- 8) młyn elektryczny, dom młynarza, Gostomia, działka nr ewid. 422, obręb Gostomia;
- 9) kapliczka, Gostomia, działka nr ewid. 110, obręb Gostomia;

**4.** Ochrona konserwatorska o której mowa w ust. 3 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.

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

- 1) 69-62 nr 18;

- 2) 69-62 nr 19;
- 3) 69-62 nr 20;
- 4) 69-62 nr 5;
- 5) 69-62 nr 21;
- 6) 69-62 nr 2;
- 7) 69-62 nr 4;
- 8) 69-62 nr 3;
- 9) 69-63 nr 5;
- 10) 69-63 nr 7;
- 11) 69-63 nr 8;
- 12) 69-63 nr 9;
- 13) 70-63 nr 3.

2. W granicach stanowisk archeologicznych o których mowa w pkt. 1 obowiązuje ochrona konserwatorska, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

4. W granicach strefy, o której mowa w ust. 3, wszelkie zamierzenia inwestycyjne naruszające warstwę glebową ziemi poniżej warstwy ornej muszą być prowadzone pod konserwatorskim nadzorem archeologicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## **Rozdział 5**

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

**§18.1.** 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.

**§ 19.** 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.

**§ 20.1.** Oznacza się na rysunku planu:

- 1) granice udokumentowanych złóż kopalin „Dąbrowa 1”, „Dąbrowa 2”, „Dąbrowa 3”, „Dąbrowa 4”, „Dąbrowa 7”, „Gostomia”;
- 2) granice terenu górniczego i obszaru górniczego „Dąbrowa 1A”, „Dąbrowa 2”, „Dąbrowa 3”, „Dąbrowa 4”, „Dąbrowa 7”, „Gostomia”.

2. Dla udokumentowanych złóż kopalin oraz terenów górniczych i obszarów górniczych o których mowa w ust. 1 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.

§ 21. Na rysunku planu wskazano zasięg powierzchni ograniczających wysokość zabudowy w otoczeniu lądowiska wojskowego, w których obowiązują ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 6**

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN, MN/U, U, 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 P/U, ZN – 1200 m<sup>2</sup>,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolem literowym PG, ZC, ZP, KK – 2000 m<sup>2</sup>,
  - e) dla terenów oznaczonych symbolem literowym ML – 600 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**

§ 23. 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.



§ 24. Ustala się strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV 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.

§ 25. Ustala się strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV 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**

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

- 1) 1-4.KDG – tereny dróg publicznych klasy głównej;
- 2) 1.KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 3) 1-11.KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 4) 1-18.KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 5) 1-19.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, obiektów obsługi produkcji w gospodarstwa rolnych, hodowlanych, leśnych, rybnych 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 zapewnienie 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.

**§27.1.** 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.

**§28.** 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 eksploataowanie 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.

**§29.** 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.

**§30.** 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.

**§31.** 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.

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

**§33.** 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.

**§34.1.** 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.

**§35.1.** 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.

**§36.** 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**

**§37.** 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, P/U, PG – 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym U, ML, RU – 10%;
- 3) dla pozostałych terenów – 0,1%.

## **Rozdział 10**

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

**§38.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.MN do 4.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, 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 – 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 10,0 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.

**§39.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1.MN/U**, **2MN/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, dojeżdż, 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 10,0 m,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych do 6,0 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 - 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 z przyległej drogi publicznej lub poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, ustalone służebności.

**§40.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1.RMn do 56.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, 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 z zastrzeżeniem lit. c –15%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 30 %,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych i inwentarskich do 10,0 m,
  - b) budowli rolniczych do 15,0 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 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 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.

**§ 41.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1.RM do 42.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, dojeżdż 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 10,0 m,
  - b) 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. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, ustalone służebności.**

**§42.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1.U do 7.U** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy usługowej.

**2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji:**

- 1) budynków usługowych;
- 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, 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 – 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 12,0 m,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych do 10,0 m;
- c) 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 **od 1.RU do 3.RU** ustala się przeznaczenie jako tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, leśnych, rybnych.

**2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji:**

- 1) obiektów budowlanych związanych z rolnictwem, budynków gospodarczych, silosów, wiat, altan, szklarni;
- 4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych lokalizowanych na potrzeby rolnictwa i mieszkańców wsi;
- 5) dróg dojazdowych związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym;
- 6) 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) wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0001 do 0,05;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 8,0 m;
- 5) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu;

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

**§44.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1.UST** ustala się przeznaczenie jako teren 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, 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 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 przyległej drogi publicznej.**

**§45.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1.P/U do 5P/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 15,0m,
  - 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.

**§46.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1.PG do 4.PG** ustala się przeznaczenie jako obszary i tereny górnicze.

**2.** W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów budowlanych związanych z eksploatacją złóż kopalin,
- 2) wiat, dróg wewnętrznych, dojsć, 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.

**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 – 8,0 m,
  - b) pozostałych obiektów – 25,0 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych w celu: lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

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

**§47.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1.ML do 4.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, 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 – 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°, 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.

**§48.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1.R do 41.R** ustala się przeznaczenie jako tereny rolnicze.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) związanych z rolnictwem budynków 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 – 40%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,4;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków – 8,0 m,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych – 12,0 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu.

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

**§49.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1.ZC** ustala się przeznaczenie jako teren cmentarza.

**2.** W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń związanych z obsługą i funkcjonowaniem cmentarza, 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 – 8,0 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu.

**4.** Obsługa komunikacyjna terenu poprzez tereny dróg publicznych.

**§50.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1.ZL do 38.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.

**§51.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1.ZP** ustala się przeznaczenie jako teren parku i innej zieleni urządzonej.

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



3. W granicach terenu ustala się możliwość zachowania funkcji mieszkalnej oraz obiektów budowlanych związanych z usługami kultury, sportu, rekreacji, turystyki i wypoczynku, wiat, altan, dojść, 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 związanych z usługami kultury, sportu, rekreacji, turystyki i wypoczynku do 12,0 m,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych do 9,0 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu.

5. Obsługa komunikacyjna terenów poprzez tereny dróg publicznych.

**§52.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.ZN do 24.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;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%.

**§53.** Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.WS do 4.WS** przeznaczonych pod tereny wód powierzchniowych obowiązują przepisy odrębne.

**§54.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1.WSr do 8.WSr** ustala się przeznaczenie jako tereny wód powierzchniowych – rowy.

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

**§55.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.KDG do 4.KDG** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg 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.

**§56.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDZ** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznej 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.

**§57.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1.KDL do 11.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.

**§58.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1.KDD do 18.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.

**§59.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1.KDW do 19.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.

**§60.1.** 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 – 12 m;
- 5) dachy o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych do 45<sup>0</sup>.

## **Rozdział 11**

### **Ustalenia końcowe**

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

**§62.** 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 ..... 2023 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla obrębów ewidencyjnych: Belek, Dąbrowa, Gostomia, Józefów, Pobiedna, Rosocha, Sacin, Świdrygały, Świdrygały Kolonia, Wola Pobiedzińska**

**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**

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje północno-wschodnią część Gminy Nowe Miasto nad Pilicą. Granice obszaru objętego planem są zgodne z granicami wskazanymi na załączniku graficznym do uchwały nr XXVI/174/2020 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: Belek, Dąbrowa, Gostomia, Józefów, Pobiedna, Rosocha, Sacin, Świdrygały, Świdrygały Kolonia, Wola Pobiedzińska. Północno-wschodnia część gminy to głównie tereny rolnicze z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową oraz lokalnymi usługami, w tym usługami sportu, turystyki i rekreacji. Główny układ komunikacyjny obszaru jest już ukształtowany poprzez przebieg istniejących dróg publicznych: wojewódzkiej nr 707 i 728 oraz dróg powiatowych i gminnych. 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 wyrysem 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” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 412 „Szydłowiec - Goszczanów”. Plan miejscowy uwzględnia położenie terenów w odniesieniu do Głównych Zbiorników Wód Podziemnych oraz zawiera informację o ochronie wód podziemnych, na podstawie przepisów odrębnych. Projekt planu miejscowego wymagał zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne ze względu na przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne.

## **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 ustala strefy ochrony konserwatorskiej zgodnie z dyspozycjami Studium oraz obejmuje ochroną konserwatorską obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z częścią graficzną i tekstową.

Plan miejscowy uwzględnił występujące w obszarze stanowisk archeologicznych, wskazując, że w ich obszarze obowiązują przepisy odrębne, ale jednocześnie od ww. stanowisk ustala strefę obserwacji archeologicznej w odległości 50,0 m, 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 uwzględnia 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 nie znajdują się tereny zamknięte. W środkowo - zachodniej części planu w granicach terenów rolniczych obowiązują powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy w otoczeniu lądowiska wojskowego. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu miejscowego zostanie przesłany w ramach etapu opiniowania i uzgodnień do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

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

Plan miejscowy uwzględnia 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 uwzględnia również istniejące uzbrojenie terenów, w tym m.in. przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia i średniego napięcia, od których ustalono strefy ochronne.

### **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 dyskusji 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 będzie 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-wschodniej 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

zapewnią 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,
- 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, ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

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. Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

#### 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.