

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą
z dnia 25 sierpnia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą
dla obszaru położonego we wsi Żdżary – część A**

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 2020 r. poz. 713) 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 2020 r. poz. 293, ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr LI/337/2018 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla obszaru położonego we wsi Żdżary, zmienioną uchwałą nr VII/57/2019 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 29 marca 2019 r., 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 obszaru położonego we wsi Żdżary – część A, 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 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały.

3. Plan miejscowy dotyczy obszaru, którego granice określono na załączniku graficznym do uchwały nr LI/337/2018 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla obszaru położonego we wsi Żdżary, zmienionej uchwałą nr VII/57/2019 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 29 marca 2019 r.

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) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 7) 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;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, pokrycie dachów.

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

- 1) granic terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 2-7 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 8.

§3.1. Ustalenia planu miejscowego są zawarte w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu miejscowego, który zawiera następujące obowiązujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiarowanie (podane w metrach);
- 6) granice strefy obserwacji archeologicznej;
- 7) oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) granice obszaru wpisanego do rejestru zabytków (park w Żdżarach) pod numerem 291/A;
 - b) stanowisko archeologiczne wg Archeologicznego Zdjęcia Polski pod numerem 69-61/39.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 4. Ileć 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 możliwe usytuowanie budynków od drogi, granicy działki lub innego obiektu, z dopuszczeniem wysunięcia przed tą linię takich obiektów jak: schody, okapy, 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. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi z obowiązkiem zachowania przepisów odrębnych;

- 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 sposób zagospodarowania terenów oraz rodzaj obiektów budowlanych dopuszczonych do realizacji na danym terenie, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
- 4) **teren** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolem literowym oraz numerem.

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.PU** - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
- 2) **1.U, 2.U** - tereny zabudowy usługowej;
- 3) **1.ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 4) **1.ZN** - tereny rolnicze - łąki i pastwiska.

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.

3. Ustala się, że tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem 1.ZP stanowią przestrzeń publiczną.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

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

3. Ustala się ochronę rowu melioracyjnego, przechodzącego przez teren rolniczy – łąki i pastwiska, oznaczony symbolem 1.ZN oraz przez teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 1.PU. Ustala się obowiązek zachowania i utrzymania rowu melioracyjnego z możliwością jego przebudowy lub likwidacji, w sposób zapewniający jego prawidłowe funkcjonowanie na terenach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej terenów oznaczonych symbolem: 1.U, 2.U, dla których zakazuje się przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej

§7.1. Uwzględnia się obszar objęty ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych – obszar wpisany do rejestru zabytków (park w Żdżarach) pod numerem 291/A, którego część znajduje się w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

2. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje ochrona konserwatorska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8.1. Uwzględnia się lokalizację stanowiska archeologicznego zidentyfikowanego w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski, pod numerem 69-61/39, w granicach którego obowiązuje ochrona konserwatorska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się strefę obserwacji archeologicznej od stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, w odległości do 50,0 m od granic stanowiska archeologicznego.

3. W granicach strefy, o której mowa w ust. 2, wszelkie zamierzenia inwestycyjne naruszające warstwę glebową ziemi poniżej warstwy ornej muszą być prowadzone pod konserwatorskim nadzorem archeologicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

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

- 2) dla terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 1.PU:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1200 m²;
 - b) minimalny front działki - 35,0 m;
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 110°.
- 3) dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem: 1.U, 2.U:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 500 m²;
 - b) minimalny front działki - 25,0 m;
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 110°.
- 4) dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolem 1.ZP:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 500 m²;
 - b) minimalny front działki - 15,0 m;
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 35° do 110°.

Rozdział 6.

Zasady budowy, modernizacji i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§10.1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych (droga wojewódzka nr 707, droga powiatowa nr 1690W), położonych bezpośrednio poza granicami obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych i sposób ich realizacji:

- 1) dla obiektów usługowych - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla obiektów mieszkalnych – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;

- 3) miejsca parkingowe należy bilansować w granicach nieruchomości; dopuszcza się ich lokalizację w garażach wolnostojących, wbudowanych w bryłę budynku lub w formie wydzielonych miejsc do parkowania w graniach działek budowlanych;
- 4) jeżeli powierzchnia użytkowa usług będzie większa niż 400 m² należy dodatkowo zapewnić jedno miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§11. 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.

§12. 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.

§13. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum 63 mm;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków do parametrów zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację naziemnych lub podziemnych zbiorników bezodpływowych na ścieki przemysłowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 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.

§15. 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.

§16. Ustala się realizację zaopatrzenia w gaz z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz, docelowo z gminnej sieci gazowej.

§17. 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.

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

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

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

- 1) nakaz gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych;
- 2) odbiór i usuwanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów i urządzeń, służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów.

Rozdział 7.

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

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

- 1) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem 1.PU oraz dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolem: 1.U, 2.U – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0,01%.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe

§22.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.PU** przeznaczonego pod **tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej**, dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, w tym budynków z częścią biurowo-socjalną;
- 2) budynków usługowych;
- 3) innych obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania m.in. budynków technicznych i gospodarczych, wiat, altan, dojść, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, jej przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, na zasadach określonych w planie miejscowym.

3. Dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

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

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) ustala się 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 1,1;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- a) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów - do 20,0 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy urządzeń technicznych montowanych na dachach;
 - b) budynków usługowych i innych obiektów budowlanych – 15,0 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu.

5. Obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, wynikające z:

- 1) przebiegu rowu melioracyjnego, dla którego obowiązują ustalenia Rozdziału 3, par. 6 ust. 3;
- 2) lokalizacji stanowiska archeologicznego oraz położenia części terenu w granicach strefy obserwacji archeologicznej ustalonej zapisami planu miejscowego, zgodnie z ustaleniami rozdziału 4. par. 8.

6. W zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 404 „Koluszki-Tomaszów” obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony wód podziemnych.

7. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

- 1) z drogi publicznej położonej bezpośrednio poza obszarem objętym planem miejscowym (droga powiatowa nr 1690W) – bezpośrednio lub za pośrednictwem terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 2.U;
- 2) z drogi publicznej położonej bezpośrednio poza obszarem objętym planem miejscowym (droga wojewódzka nr 707), za pośrednictwem terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem: 1.U, 2.U.

§23.1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1.U, 2.U** przeznaczonych pod **tereny zabudowy usługowej**, dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków usługowych,
- 2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 45% powierzchni użytkowej wszystkich budynków;
- 3) innych obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania m.in. budynków technicznych i gospodarczych, wiat, altan, dojść, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, ich przebudowę, nadbudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania, na zasadach określonych w planie miejscowym.

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

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 %,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,1;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - do 15,0 m, z wyłączeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych dla których ustala się maksymalną wysokość – 10,0 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu.

4. Obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, wynikające z położenia części terenu w granicach strefy obserwacji archeologicznej, zgodnie z ustaleniami rozdziału 4. par.8.

5. W zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 404 „Koluszki-Tomaszów” obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony wód podziemnych.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej (droga wojewódzka nr 707), położonej bezpośrednio poza obszarem objętym planem miejscowym.

§24.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.ZP** przeznaczonego pod **tereny zieleni urządzonej** dopuszcza się lokalizację

- 1) obiektów budowlanych związanych z zagospodarowaniem parku, z wyłączeniem budynków, w tym związanych z odtworzeniem zabytkowego układu parku;
- 2) innych obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania m.in. wiat, altan, dojść, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych.

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

- 1) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 %,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,0001 do 0,05;
- 2) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych - do 12,0 m,
- 3) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu.

3. Obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, wynikające z położenia w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków (park w Żdźarach) pod numerem 291/A, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. W zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 404 „Koluszki-Tomaszów” obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony wód podziemnych.

§25.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.ZN** przeznaczonego pod **tereny rolnicze - łąki i pastwiska** ustala się zakaz zabudowy, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz utrzymanie i budowę nowych urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, wynikające z przebiegu rowu melioracyjnego, dla którego obowiązują ustalenia Rozdziału 3, par. 6 ust. 3.

3. W zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 404 „Koluszki-Tomaszów” obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony wód podziemnych.

Rozdział 9.

Ustalenia końcowe

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

2. 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 2020 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą
dla obszaru położonego we wsi Żdźary – część A**

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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz ochrona walorów architektonicznych i krajobrazowych

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla obszaru położonego we wsi Żdźary – część A, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje obszar o powierzchni ok. 7,00 ha, zlokalizowany w południowej części wsi Żdźary. Granice obszaru objętego ustaleniami planistycznymi są zgodne z granicami wskazanymi na załączniku graficznym do uchwały nr LI/337/2018 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla obszaru położonego we wsi Żdźary, zmienionej uchwałą nr VII/57/2019 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 29 marca 2019 r., która dopuściła podzielenie obszaru opracowania na dwie części (A i B) i uchwalenie obu części w formie osobnych aktów prawa miejscowego. Tereny objęte planem miejscowym są częściowo zagospodarowane. W granicach obszaru objętego planem miejscowym są zlokalizowane obiekty usługowe (stacja benzynowa, sklep, ochotnicza straż pożarna), zagospodarowanie związane z obiektami produkcyjnymi i składowo-magazynowymi (tereny istniejącego zakładu produkcyjnego) oraz pojedyncza zabudowa o funkcji mieszkaniowej i gospodarczej.

Plan miejscowy dotyczy terenów, na których dotychczas obowiązywały ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą, przyjętego uchwałą nr XX/127/2004 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 8 października 2004 r. oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą w miejscowości Żdźary na obszarze oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolami od A do I oraz od 1 do 15, przyjętego uchwałą nr XXV/168/2008 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 29 sierpnia 2008 r. Decyzja dotycząca przyszłego zagospodarowania obszaru została podjęta w obowiązującym 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. W Studium został określony przyszły kierunek zagospodarowania przestrzennego obszarów: tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, tereny koncentracji zabudowy usługowej oraz tereny parków i innej zieleni urządzonej, tereny łąk i pastwisk położonych w dolinach rzek i mniejszych cieków, zgodnie z wrysem ze Studium umieszczonym na załączniku graficznym do uchwały w sprawie planu miejscowego. W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium i wpisują się w wytyczne polityki przestrzennej gminy Nowe Miasto nad Pilicą. Plan miejscowy ustala przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania przestrzennego uwzględniając dyspozycje Studium, w tym warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasady lokalizacji zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry i gabaryty kształtowania zabudowy.

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

Obszar objęty planem miejscowym jest położony poza granicami obszarów objętych formami ochrony przyrody, na podstawie przepisów odrębnych tj. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Cały obszar objęty planem miejscowym jest położony w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP nr 404 „Koluszki-Tomaszów”, co zostało ujawnione w ustaleniach planistycznych. 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.

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

W granicach planu miejscowego znajduje się część obszaru objętego ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków – park w Żdzarach, pod nr rejestru: 291/A. Plan uwzględnia granice ww. obszaru oraz informuje o obowiązujących przepisach odrębnych tj. przepisach ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W planie ujawniono lokalizację stanowiska archeologicznego, zidentyfikowanego w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski, pod nr: 69-61/39, którego część znajduje się w granicach ustaleń planistycznych. Od stanowiska archeologicznego ustalono strefę obserwacji archeologicznej, w odległości do 50,0 od stanowiska, zgodnie z dyspozycjami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą oraz wytycznymi konserwatorskimi. W obszarze objętym ustaleniami planistycznymi nie ma uwarunkowań wskazujących na konieczność ustanowienia innej ochrony konserwatorskiej.

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

Plan miejscowy nie dotyczy terenów, na których, na których określono bezpośrednie zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i ich mienia (tj. obszary zagrożenia powodzią czy osuwania się mas ziemnych). Ustalenia planistyczne zawierają zasady ochrony środowiska, obejmujące standardy ochrony zdrowia. Wymagania te będą realizowane w oparciu o ustalenia szczegółowe na poziomie realizacji poszczególnych inwestycji budowlanych. 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 nieruchomości części terenów ponieważ umożliwiają rozbudowę zainwestowania związanego z zakładem produkcyjno-usługowym, na określonych ustaleniach planu miejscowego zasadach i warunkach. Ustalenia planistyczne nie naruszają prawa własności - uwzględniają składane wnioski właścicieli gruntów oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy. Plan miejscowy uwzględnia interes publiczny związany z kształtowaniem przejrzystej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, dotyczy kształtowania struktury zabudowy w sposób zgodny m.in. z lokalnymi uwarunkowaniami środowiskowymi.

1.6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan miejscowy nie dotyczy terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami. Projekt został przesłany w ramach etapu opiniowania i

uzgodnień prac planistycznych do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa i uzyskał wymagane w tym zakresie uzgodnienie. Plan miejscowy uwzględnia, w zakresie swoich właściwości, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W treści jego ustaleń dopuszcza się budowę elementów infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury służącej w sytuacjach kryzysowych.

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

Plan miejscowy uwzględnia potrzeby związane z rozwojem infrastruktury technicznej, w granicach jego ustaleń dopuszcza 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 planu miejscowego 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 planu miejscowego 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 wraz z prognozą 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 wpłynęły uwagi do projektu planu miejscowego.

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 planu miejscowego i pozwoliły na

sformułowanie jego ustaleń. Zebrane w ramach tych analiz informacje zawarte zostały w materiałach planistycznych – opracowaniu ekofizjograficznym, prognozie oddziaływania na środowisko i prognozie skutków finansowych. Pozwoliły one na określenie i uwzględnienie w projekcie planu miejscowego 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, 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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym znajdują się tereny częściowo zainwestowane i użytkowane, ustalenia planistyczne uwzględniają granice rozwoju jednostki osadniczej – wsi Żdźary, w granicach struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości. 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 istniejących dróg publicznych – droga wojewódzka nr 707, droga powiatowa nr 1690W, 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 nie dotyczy realizacji terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów* – plan miejscowy nie obejmuje terenów istniejących ani planowanych dróg publicznych;
- 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 Żdźary, na terenach charakteryzujących się dobrym dostępem do infrastruktury komunikacyjnej oraz stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne.

4. ZGODNOŚĆ USTALEŃ PLANU Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

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 NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

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, stanowiącej 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 jest dodatni). Realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie obciążać budżetu gminy, m.in. w zakresie budowy elementów systemu komunikacji publicznej i innej infrastruktury technicznej.