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

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 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 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą nr XXVI/173/2020 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 17 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla obrębów ewidencyjnych: Bieliny, Bieliny Kolonia, Domaniewice, Domaniewice Kolonia, Godzimierz, Jankowice, Łęgonice, Promnik, Rokitnica, Rudki, Sańbórz, Strzałki, Wał, Wierzchy, Zalesie, Żdżary, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą przyjętego uchwałą nr XVIII/136/2020 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z 16 stycznia 2020 r. **Rada Miejska w Nowym Mieście nad Pilicą uchwala, co następuje**:

## Rozdział 1
## Przepisy ogólne

**§1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla obrębów ewidencyjnych: Bieliny, Bieliny Kolonia, Domaniewice, Domaniewice Kolonia, Godzimierz, Jankowice, Łęgonice, Promnik, Rokitnica, Rudki, Sańbórz, Strzałki, Wał, Wierzchy, Zalesie, Żdżary, 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;
2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały;
4) dane przestrzenne – załącznik nr 4 do uchwały.

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

**4.** Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§2.1.** Plan miejscowy ustala:

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

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

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

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
2) granica administracyjna Gminy Nowe Miasto nad Pilicą;
3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
4) symbol przeznaczenia terenu;
5) zasady zabudowy i zagospodarowania:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy,
   b) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,
   c) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
   d) wymiarowanie (podane w metrach);
6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   a) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki”,
   b) granica strefy zakazu budowania nowych obiektów budowlanych wynikająca z ustaleń Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki”,
   c) granica strefy wyłączonej z zakazu budowania nowych obiektów budowlanych wynikająca z ustaleń Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki”,

d) granica Obszaru Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Pilicy”, o kodzie PLB140003,
e) granica Obszaru Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk „Dolina Dolnej Pilicy”, o kodzie PLH140016,
f) granica zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych:
   – nr 404 „Koluszki - Tomaszów”,
   – nr 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”;
g) pomnik przyrody wraz z numerem z uchwały,

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

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

**§ 4.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

**1)** **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku z dopuszczeniem wysunięcia przed tą linię schodów, balkonów, podestów, pochylni oraz części obiektów znajdujących się w całości pod poziomem terenu;

2) **strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia** – należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości 15,0 m - po 7,5 m na stronę od osi linii, które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym oraz potrzeby eksploatacyjne tych linii wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu tych terenów;

3) **strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia** – należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości 80,0 m - po 40,0 m na stronę od osi linii, które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym oraz potrzeby eksploatacyjne tych linii wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu tych terenów;
4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć akty prawne powszechnie obowiązującego prawa, z wyjątkiem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5) **przeznaczeniu terenów** – należy przez to rozumieć ustalony w planie miejscowym sposób zagospodarowania terenów, w tym rodzaj obiektów budowlanych dopuszczonych do realizacji na danym terenie;
6) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
7) **zabudowie usług kultu religijnego** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane przeznaczone na cele kultu religijnego umożliwiające wykonywanie czynności religijnych oraz związane z funkcjonowaniem struktur wyznaniowych budynki i lokale mieszkalne, usługowe, zamieszkania zbiorowego, budynki techniczne, garażowe i gospodarcze;
8) **infrastrukturze turystyczno-rekreacyjnej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia turystyczne, rekreacyjne i sportowe, które mają na celu 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.

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

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

## Rozdział 2
## Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

1) **1-25.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **1-2.MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
3) **1-125.RMN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej;
4) **1-88.RM** – teren zabudowy zagrodowej;
5) **1-23.U** – tereny zabudowy usługowej;
6) **1.UP** – tereny zabudowy usług publicznych;
7) **1-3.Ukr** – tereny zabudowy usług kultu religijnego;
8) **1-2.UST** – tereny zabudowy usług sportu, turystyki i rekreacji;
9) **1-18.P/U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej;
10) **1.PG** – obszary i tereny górnicze;
11) **1-23.ML** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;

12) **1W** – teren infrastruktury technicznej - wodociągi;
13) **1-115.R** – tereny rolnicze;
14) **1-2.ZC** – tereny cmentarzy;
15) **1-180.ZL** – tereny lasów;
16) **1-4.ZP** – tereny parków i innej zieleni urządzonej;
17) **1-47.ZN** – tereny zieleni oraz tereny objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody i infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej;
18) **1-22.WSr** – tereny wód powierzchniowych - rowy;
19) **1.KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej;
20) **1-7.KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
21) **1-19.KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
22) **1-30.KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
23) **1-21.KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
24) **1.KK** – teren komunikacji kolejowej.

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

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

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

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

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

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

## Rozdział 3
## Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

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

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

**4.** Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym RMN lub MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

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

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

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

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

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

**§16.** Fragment obszaru objętego planem, zgodnie z załącznikiem graficznym, jest zlokalizowany w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 „Koluszki-Tomaszów" oraz nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)", dla których obowiązują zasady ochrony wód podziemnych wynikające w szczególności z przepisów odrębnych dotyczących prawa wodnego.

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

## Rozdział 4
## Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

1) kościół parafialny pw. św. Mikołaja w Żdżarach (nr rejestrowy 240/A/84 z 22.02.1984);
2) park w Żdżarach (nr rejestrowy 291/A/85 z 19.07.1985 oraz brak numeru z 16.05.2003);

3) park w Jankowicach (nr rejestrowy 299/A/85 z 19.07.1985);
4) kościół filialny pw. św. Rocha w Nowych Łęgonicach (nr rejestrowy 441/A/90 z 19.11.1990);
5) zespół dworski w Łęgonicach (nr rejestrowy 262 z 27.12.1967, 775 z 27.12.1967, 115/A/81 z 07.07.1981, oraz brak numeru z 14.12.2001);
6) dwór w Łęgonicach (nr rejestrowy 262 z 27.12.1967 oraz 115/A/81 z 07.07.1981);
7) park w Łęgonicach (nr rejestrowy 775 z 27.12.1967, 115/A/81 z 07.07.1981);
8) kościół parafialny pw. św. Jana Chrzciciela w Łęgonicach (nr rejestrowy 773 z 27.12.1967 oraz 84/A/81 z 15.03.1981);
9) dzwonnica w Łęgonicach (nr rejestrowy 774 z 27.12.1967 oraz 83/A/81 z 15.03.1981).

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

1) kapliczka, Godzimierz, działka nr ewid. 441, obręb Godzimierz ( numer GEZ);
2) kapliczka, Jankowice, działka nr ewid. 262, obręb Jankowice;
3) wozownia, Łęgonice, działka nr ewid. 1323, obręb Łęgonice;
4) stajnia, Łęgonice, działka nr ewid. 1323, obręb Łęgonice;
5) plebania, Łęgonice, działka nr ewid. 1103, obręb Łęgonice;
6) kapliczka, Łęgonice, działka nr ewid. 1038, obręb Łęgonice;
7) kapliczka, Łęgonice, działka nr ewid. 835, obręb Łęgonice;
8) cmentarz rzymsko-katolicki, Łęgonice, działka nr ewid. 736, obręb Łęgonice;
9) mogiła Zbiorowa Poległych w I i II wojnie światowej, Nowe Łęgonice, działka nr ewid. 477, obręb Łęgonice; (do weryfikacji na zał graf)
10) młyn elektryczny, Żdzary, działka nr ewid. 42, obręb Żdzary;
11) plebania, Żdżarki, działka nr ewid. 403/2, obręb Żdżarki;
12) kaplica grobowa, Żdżarki, działka nr ewid. 72, obręb Żdżarki;
13) dwór, Żdżarki, działka nr ewid. 331/1, obręb Żdżarki;
14) ogrodzenie, Żdżarki, działka nr ewid. 340/1, obręb Żdżarki;
15) chlew, Żdżarki, działka nr ewid. 340/1, obręb Żdżarki;
16) wozownia, Żdżarki, działka nr ewid. 340/1, obręb Żdżarki;
17) obora I, Żdżarki, działka nr ewid. 340/1, obręb Żdżarki;
18) obora II, Żdżarki, działka nr ewid. 340/1, obręb Żdżarki;
19) aleja kasztanowa, Żdżarki, wzdłuż drogi powiatowej nr 1690E;
20) cmentarz rzymsko-katolicki, Żdżary, działka nr ewid. 72, obręb Żdżary.

**2.** Ochrona konserwatorska o której mowa w ust. 2 dotyczy:
1) formy architektonicznej obiektu;
2) użytych materiałów budowlanych;
3) zakazuje się stosowania w elewacjach więcej niż dwóch materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych, w jednym kolorze lub teksturze każdy.

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

1) 68-60 nr 7;

2) 68-61 nr 1;

3) 68-61 nr 2;

4) 68-61 nr 3;
5) 68-61 nr 4;
6) 68-61 nr 5;
7) 69-60 nr 2;
8) 69-60 nr 19;
9) 69-60 nr 20;
10) 69-60 nr 22;
11) 69-60 nr 23;
12) 69-60 nr 38;
13) 69-61 nr 7;
14) 69-61 nr 10;
15) 69-61 nr 11;
16) 69-61 nr 12;
17) 69-61 nr 13;
18) 69-61 nr 14;
19) 69-61 nr 15;
20) 69-61 nr 16;
21) 69-61 nr 17;
22) 69-61 nr 18;
23) 69-61 nr 19;
24) 69-61 nr 20;
25) 69-61 nr 22;
26) 69-61 nr 23;
27) 69-61 nr 24;
28) 69-61 nr 25;
29) 69-61 nr 26;
30) 69-61 nr 27;
31) 69-61 nr 28;
32) 69-61 nr 29;
33) 69-61 nr 30;
34) 69-61 nr 31;
35) 69-61 nr 32;
36) 69-61 nr 33;
37) 69-61 nr 34;
38) 69-61 nr 35;

39) 69-31 nr 36;

40) 69-61 nr 37;

41) 69-61 nr 38;

42) 69-61 nr 39;

43) 69-61 nr 40;

44) 69-61 nr 41;

45) 69-61 nr 42;

46) 69-61 nr 43;

47) 69-61 nr 44;

48) 69-61 nr 45;

49) 69-62 nr 9;

50) 69-62 nr 10;

51) 69-62 nr 11;

52) 69-62 nr 12;

53) 69-62 nr 13;

54) 69-62 nr 14;

55) 69-62 nr 15;

56) 69-62 nr 16;

57) 69-62 nr 17;

58) 70-61 nr 13;

59) 70-61 nr 30;

60) 70-61 nr 31;

61) 70-61 nr 32;

62) 70-62 nr 30;

63) 70-62 nr 31.

**2.** 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 musza być prowadzone pod konserwatorskim nadzorem archeologicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

## Rozdział 5

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

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

**2.** W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:

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

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

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

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

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

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

## Rozdział 6
## Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

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

1) minimalna powierzchnia działki:
   a) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN, UP, Ukr US – 800 $m^2$,
   b) dla terenów oznaczonych symbolem literowym RMN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 $m^2$,
   c) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN/U, U, ZP, ZN – 1000 $m^2$,
   d) dla terenów oznaczonych symbolem literowym P/U – 1200 $m^2$,
   e) dla terenów oznaczonych symbolem literowym PG, ZC, KK – 2000 $m^2$,
   f) dla terenów oznaczonych symbolem literowym ML – 600 $m^2$,
   g) dla terenów oznaczonych symbolem literowym W – 200 $m^2$;
2) minimalna szerokość frontu działki – 15 m;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

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

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

## Rozdział 7

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

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

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

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

## Rozdział 8

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

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

1) 1.KDG – teren drogi publicznych klasy głównej;

2) 1-7.KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

3) 1-19.KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

4) 1-30.KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

5) 1-21.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 $m^2$ powierzchni użytkowej usług,
   c) 1 miejsce na 5 zatrudnionych dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów zlokalizowanych na terenach obszarów i terenów górniczych,
   d) 1 miejsce na każdy budynek rekreacji indywidualnej,
   e) 1 miejsce na 100 $m^2$ budynku na terenie 1KK,
   f) 1 miejsce na każde rozpoczęte 500 $m^2$ 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 $m^2$ należy dodatkowo zapewnić jedno miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
5) na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą o drogach publicznych.

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

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

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

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej połączonej z gminnym systemem wodociągowym o przekroju minimum 32 mm;
2) dopuszcza się wykonywanie i eksploatowanie indywidualnych ujęć wody, w tym ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) budowę oraz rozbudowę sieci wodociągowej należy realizować w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu, stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych.

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

1) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych w sposób nienaruszający przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, utrzymania czystości i porządku w gminie oraz budownictwa: do sieci kanalizacyjnej o przekroju nie mniejszych niż 63 mm, indywidualnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
2) możliwość odprowadzania ścieków do bezodpływowych zbiorników do gromadzenia nieczystości lub do indywidualnych systemów oczyszczania ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
3) gromadzenie ścieków na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nie może naruszać przepisów odrębnych, w szczególności prawo wodne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Rozdział 9
## Ustalenie stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego

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

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

## Rozdział 10
## Ustalenia szczegółowe – zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

**§42.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.MN do 25.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 $m^2$, z wyłączeniem działek wydziałanych w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

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

**§43.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1.MN/U, 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, dojść, 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 $m^2$, z wyłączeniem działek wydziałanych w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

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

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

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

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zabudowy zagrodowej;
3) budynków usługowych, przy czym powierzchnia użytkowa usług nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej zabudowy na działce budowlanej;
4) wiat, altan, szklarń;
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, dojść 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 – 50 %,
d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;

3) maksymalna wysokość zabudowy:
a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczych do 10,0 m,
b) budynków usługowych do 8,0 m,
c) wiat, altan do 6,0 m,
d) budowli rolniczych do 15,0 m,
e) pozostałych obiektów budowlanych do 8,0 m;

4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu.

**4.** Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 800 $m^2$, z wyłączeniem działek wydziałanych w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

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

**§ 45.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1.RM do 88.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, szklarń;
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, dojść 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.

**§46.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1.U do 23.U** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy usługowej.

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

1) budynków usługowych, usługowo-produkcyjnych;
2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących zabudowie usługowej;
3) obiektów i urządzeń turystyki, sportu i rekreacji;
4) budynków technicznych i gospodarczych, wiat, altan, dróg wewnętrznych, 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 – 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 - 500 $m^2$, z wyłączeniem działek wydziałanych w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

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

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

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

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

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
2) wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
   c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 2,1;
3) maksymalna wysokość zabudowy 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 - 1000 $m^2$, z wyłączeniem działek wydziałanych w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

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

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

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

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

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
2) wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
   c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;
3) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynków kościoła do 20,0 m,
   b) budynków usług kultu religijnego do 12,0 m,
   c) innych 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 - 1000 $m^2$, z wyłączeniem działek wydziałanych w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

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

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

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

1) obiektów budowalnych i urządzeń w zakresie usług sportu, turystyki i rekreacji;
2) budynków gospodarczych, garażowych i technicznych, 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 0,001 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 $m^2$, z wyłączeniem działek wydziałanych w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

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

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

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

1) obiektów budowalnych 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, 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 – 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 do15,0 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 $m^2$, z wyłączeniem działek wydziałanych w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

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

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

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

1) obiektów budowlanych związanych z eksploatacją złóż kopalin,
2) wiat, dróg wewnętrznych, dojść, 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.** Po zakończeniu eksploatacji, rekultywację terenu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

**5.** 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°.

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

**§52.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1.ML do 23.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, 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 – 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 8,0 m,
   b) pozostałych obiektów budowlanych do 6,0m;
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 $m^2$, z wyłączeniem działek wydziałanych w celu: lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

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

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

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

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

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

**4.** Obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogę wewnętrzną.

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

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

1) związanych z rolnictwem budynków gospodarczych, budowli rolniczych, wiat, altan, szklarń;
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, dojść 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 – 10%,
   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.

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

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

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
2) wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5%,
   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
   e) 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 terenów poprzez tereny dróg publicznych.

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

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

**3.** Zakaz lokalizacji budynków.

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

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

**3.** W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowalnych związanych z usługami kultury, sportu, rekreacji i turystyki, wypoczynkiem, 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 z zakresu kultury, sportu i rekreacji do 12,0 m,
   b) pozostałych obiektów budowlanych do 6,0m;
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 $m^2$, z wyłączeniem działek wydziałanych w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

**6.** Obsługa komunikacyjna terenów poprzez tereny dróg publicznych.

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

1) realizację infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej, z wyłączeniem budynków;

2) utrzymanie i lokalizację nowych urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej.

**§59.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1.WSr do 22.WSr** ustala się przeznaczenie jako tereny wód powierzchniowych – rowy.

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

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

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

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

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

**5.** Dopuszcza się zachowanie bezpośredniej obsługi dla istniejącej zabudowy.

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

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

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

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

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

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

**§63.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1.KDD do 30.KDD** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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

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

**§64.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1.KDW do 21.KDW** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg wewnętrznych.

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

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

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

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

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;
3) intensywność zabudowy od 0,0001 do 0,6;
4) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
5) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do $45^0$.

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

## Rozdział 11
## Ustalenia końcowe

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

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

**UZASADNIENIE**
**DO UCHWAŁY NR .....**

**Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą**
**z dnia …… r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto nad Pilicą**

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 – zachodnią część Gminy Nowe Miasto nad Pilicą. Granice obszaru objętego planem są zgodne z granicami wskazanymi na załączniku graficznym do uchwały nr XXVI/173/2020 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 17 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla obrębów ewidencyjnych: Bieliny, Bieliny Kolonia, Domaniewice, Domaniewice Kolonia, Godzimierz, Jankowice, Łęgonice, Promnik, Rokitnica, Rudki, Sańbórz, Strzałki, Wał, Wierzchy, Zalesie, Żdżary. Północno-zachodnia część gminy to głównie tereny rolnicze z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową oraz lokalnymi usługami, w tym usługami publicznymi, kultu religijnego oraz sportu, turystyki i rekreacji. Główny układ komunikacyjny obszaru jest już ukształtowany poprzez przebieg istniejących dróg publicznych: wojewódzkiej nr 707 oraz dróg powiatowych i gminnych. W zachodniej części obszaru przechodzi linia kolejowa o znaczeniu ponadlokalnym. Realizacja ustaleń planu miejscowego stanowi kontynuację dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenów i kierunków przyjętych w obowiązującym Studium.

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 dokonuję 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 nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)". 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 rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne ze względu na przeznaczenie części gruntów klas III oraz gruntów leśnych na cele nierolnicze i 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 je w części graficznej oraz zawiera informacje o ich ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

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

- ogłoszenie i obwieszczenie (podanie do publicznej wiadomości) informacji o wszczęciu postepowania w sprawie sporządzenia planu miejscowego oraz o wszczęciu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- możliwość złożenia wniosków do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, zgodnie z informacjami zawartymi w ogłoszeniu i obwieszczeniu,

W przyszłości procedura będzie obejmować:

- możliwość uczestnictwa w debacie publicznej nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami,
- możliwość zapoznania się z dokumentacją sprawy, dostępną w Urzędzie Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą,
- możliwość złożenia uwag i wniosków do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
- rozpatrzenie przez organ opracowujący dokument złożonych uwag i wniosków.

Uwagi i wnioski można 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-zachodniej części gminy. W długiej perspektywie powinny się przyczynić do porządkowania jego struktury przestrzennej i funkcjonalnej poprzez uzupełnienie luk w zagospodarowaniu. Niezależnie od powyższych wniosków

warunki sytuowania nowej zabudowy, sformułowane w art. 1 ust. 4 ustawy, można uznać za spełnione, zgodnie z poniższym uzasadnieniem:

1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego* – tereny przeznaczone pod budownictwo mają zapewnioną obsługę komunikacyjną z dróg publicznych i wewnętrznych (które maja połączenie z siecią dróg publicznych).
2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu* – część terenów zabudowy znajduje się w zasięgu publicznego systemu transportu zbiorowego, w tym komunikacji kolejowej.
3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów* – plan miejscowy zapewnia możliwość realizacji ciągów pieszych, ścieżek rowerowych z towarzyszącą zielenią w liniach rozgraniczających dróg publicznych, i dróg wewnętrznych oraz dojść i dojazdów w terenach zabudowy;
4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o zwartej strukturze przestrzennej* – zabudowa będzie realizowana głownie w granicach jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w tym w granicach struktury funkcjonalno-przestrzennej istniejących miejscowości, na terenach charakteryzujących się dostępem do infrastruktury komunikacyjnej oraz podstawowej infrastruktury technicznej.

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

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania. Rada Miejska w Nowym Mieście nad Pilicą uchwałą nr LI/332/2018 z dnia 27 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęła opracowaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Analiza zawiera ocenę polityki planistycznej gminy, w tym postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. dokumencie wskazano na potrzebę sporządzania nowych planów miejscowych – niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z ww. Analizą, w tym z harmonogram kierunków prac planistycznych.

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

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ sporządzający projekt planu miejscowego jest zobowiązany do opracowania prognozy skutków finansowych realizacji planu miejscowego. Jest to dokument w całości poświęcony problematyce wpływu ustaleń planistycznych na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Szczegółowa analiza pozwala oszacować zarówno koszty, związane przede wszystkim z realizacją inwestycji celu publicznego, w rozumieniu *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*, jak i ewentualne wpływy do budżetu. Ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są poprawne ekonomiczne - bilans ekonomiczny wskazuje na korzyści

skali. Prognoza skutków finansowych wskazała wzrost wartości części gruntów oraz ustaliła wpływy do budżetu związane m.in. z rentą planistyczną oraz opłatami lokalnymi. Plan miejscowy dotyczy obszarów już wskazanych pod rozwój zainwestowania, stanowi kontynuację ustaleń planistycznych poprzez ich uszczegółowienie i doprecyzowanie, zapewnia możliwość rozbudowy systemu komunikacyjnego miasta, dopuszcza rozwój zabudowy, co stanowi inwestycje wpływające na rozwój funkcjonalno-przestrzenny całej gminy.