

**BURMISTRZ
MIASTA I GMINY NOWE MIASTO NAD PILICĄ**

**ZMIANA
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE DZIAŁKI
NR 219/7 POŁOŻONEJ PRZY UL. WCZASOWEJ W NOWYM MIEŚCIE
NAD PILICĄ**

Załącznik do Uchwały Nr XII/62/2011 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 07 października 2011 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na terenie działki nr 219/7 położonej przy ul. Wczasowej w Nowym Mieście nad Pilicą na obszarze oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolami od A do S.

Październik 2011

Spis treści:

I. WPROWADZENIE

1. Podstawa prawna opracowania
2. Materiały wyjściowe
3. Przedmiot opracowania
4. Celowość zmiany Studium
5. Cel i zakres opracowania

II. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I W PRZEZNACZENIU TERENÓW.

1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania terenu .
2. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowych opracowań planistycznych.
3. Zmiany w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów w wyniku ustaleń zmiany studium.
4. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów
5. Stan prawny gruntów.
6. Ład przestrzenny i wymogi jego ochrony.

III. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONA PRZYRODY .

1. Obiekty i obszary prawnie chronione.
2. Kierunki polityki w zakresie ochrony środowiska.
3. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego na terenie zmiany.
4. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, w tym jego poszczególnych komponentów, ochrony przyrody i dziedzictwa kulturowego.

IV. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.

V. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

VI. OBSZARY WSKAZANE DO OBJĘCIA MIEJSCOWYM PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

I. WPROWADZENIE

1. Podstawa prawna opracowania

Podstawą prawną opracowania są:

- ustawa
 - z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717z późn. zm.),
- uchwała nr XLIV/276/2010 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 12 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto nad Pilicą, uchwalonego uchwałą nr XXIV/145/2000 Rady Miejskiej w Nowym Mieście Nad Pilicą z dnia 23 sierpnia 2000 r. obejmujące teren działki nr 219/7 położony przy ul. Wczasowej.
- uchwała nr XLIV/276/2010 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 12 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto nad Pilicą, uchwalonego uchwałą nr XX/128/2004 Rady Miejskiej w Nowym Mieście Nad Pilicą z dnia 08 października 2004 r. (Dz. U. WM Nr 284 z dnia 22 listopada 2004r) obejmująca teren działki nr 219/7 położony przy ul. Wczasowej.

2. Materiały wyjściowe

Do opracowania zmiany studium wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowe Miasto nad Pilicą, uchwalone uchwałą nr XXIV/145/2000 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 23 sierpnia 2000 r., opracowane przez Pracownię Projektów Budowlanych PROJ-ART. W Łodzi ;
- Mapa zasadnicza w skali 1:1000 udostępniona przez Urząd Miejski w Nowym Mieście nad Pilicą, uzyskana w Starostwie Powiatowym w Grójcu, Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej;
- Opracowanie ekofizjograficzne, wykonane w 2003 r. w Pracowni Projektów Budowlanych PROJ-ART. W Łodzi przez mgr Monikę Wiśniewską, część opisowa (19 stron) i część graficzna w skali 1:10000;
- Nowe Miasto nad Pilicą, opracowanie fizjograficzne wykonane na zlecenie Wojewódzkiego Biura Planowania Przestrzennego w Radomiu w 1984 r. w Przedsiębiorstwie Geologiczno-Fizjograficznym i Geodezyjnym GEOPRO-JEKT w Warszawie, Kierownik Pracowni mgr Maria Bonasewicz, mgr Bożena Wójcie, mgr Olga Zielińska, część opisowa i rysunki w skali 1:5000 (mapa geologiczno-gruntowa, mapa warunków wodnych, mapa rzeźby terenu, mapa warunków

topoklimatycznych, mapa waloryzacji gruntów rolnych, mapa oceny warunków fizjograficznych);

- Program Ochrony Środowiska dla Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą na lata 2009 – 2012 z uwzględnieniem lat 2013 – 2016;
- Gminny program opieki nad zabytkami dla gminy Nowe Miasto nad Pilicą na lata 2010 – 2014;
- Wnioski dotyczące zmiany sposobu zagospodarowania działki nr 219/7 położonej przy ul. Wczasowej;
- Informacje udostępnione przez Urząd Miejski w Nowym Mieście nad Pilicą;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto nad Pilicą, sporządzony przez Pracownię Projektów Budowlanych PROJ-ART. w Łodzi pod kierunkiem mgr Edwarda Chojnackiego, część graficzna w skali 1:5000 i tekst planu (uchwała Rady Miejskiej);
- Prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto nad Pilicą, sporządzona przez Pracownię Projektów Budowlanych PROJ-ART. w Łodzi, mgr Monikę Wiśniewski;

3. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowe Miasto nad Pilicą, (uchwała nr XXIV/145/2000 z dnia 23 sierpnia 2000r.) na obszarze obejmującym działkę o nr ew. 219/7, tereny graniczące z przedmiotową działką oraz tereny dróg zapewniające podstawową obsługę komunikacyjną na obszarze oznaczonym na załączniku graficznym nr literami od **A** do **S**, w celu doprowadzenia do spójności rysunku studium z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Uchwałą Nr XLIV/276/2010 z dnia 12 marca 2010r. Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta na terenie działki nr 219/7 o pow. ok. 2,9ha położonej przy ul. Wczasowej w Nowym Mieście nad Pilicą.

4. Celowość zmiany Studium

Zmiana studium polega na:

1. doprowadzeniu zapisów studium i miejscowego planu zagospodarowania na terenie zmiany do spójności.
2. dostosowaniu zapisów studium do stanu faktycznego tj. do istniejącego sposobu zagospodarowania, istniejącej topografii terenu oraz zmian własnościowych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy opracowane przez Pracownię Projektów Budowlanych PROJ-ART. w Łodzi, zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 25 lutego 1999r. poz.139) wykonano w skali 1: 5000.

Obszar objęty opracowaniem znalazł się w strefie **W-EU** obejmującej tereny położone między ulicami: Tomaszowską, Ogrodową a doliną Pilicy i projektowaną południową obwodnicą miasta. Strefą **W-EU** oznaczono południową strefę przekształceń przestrzennych miasta i ochrony ekologicznej walorów przyrodniczo – krajobrazowych.

W granicach strefy **W-EU** znajdują się prawie wszystkie budowle i zespoły zabytkowe Nowego Miasta (objęte ochroną konserwatorską) oraz strefa ochrony wartości przyrodniczo - krajobrazowych.

Na obszarze opracowania występują następujące podstrefy wydzielone ze strefy **W-EU**:

A - podstrefa zurbanizowana – adaptacja i rozwój jakościowy

Ep – podstrefa ochrony ekologicznej – adaptacji.

W ramach wyznaczonych podstref przyjęto funkcje wiodące terenów:

1. dla podstrefy **A**: **M** – mieszkalnictwo jednorodzinne i **UTL** – tereny usług związanych z turystyką.
2. dla podstrefy **Ep**: **ZP** – tereny zieleni parkowej urządzonej.

W rysunku obowiązującego studium granica podstrefy **A/M** z podstrefą **Ep/ZP** przebiega po północnej granicy działki nr 219/7.

Zapisany w studium zakres oddziaływania podstrefy **Ep/ZP**, czyli tereny zieleni parkowej, urządzonej obejmuje całą działkę nr 219/7.

Natomiast według stanu istniejącego, na długości ok. 80m od północnej granicy działki w kierunku południowym, teren nie wykazuje spadków, które można traktować jako skarpy czy parowy oraz nie występują w tym miejscu formy roślinne (brak zadrzewień). Teren funkcjonalnie przynależy do zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ul. Tomaszowskiej czyli podstrefy zurbanizowanej z funkcją mieszkalnictwa jako funkcją wiodącą – **A/M**.

Od północy granica działki nr 219/7 graniczy z działką, na której zlokalizowany jest skup złomu oraz teren urządzeń elektroenergetycznych, od zachodu z terenem szpitala rejonowego obecnie w rozbudowie, od wschodu z osiedlem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przemieszanej z działkami użytkowanymi pod działalność gospodarczą i handlową (komis samochodowy).

Na terenie A/M intensywnie występuje funkcja usługowa z uwagi na położenie terenu w centrum zainwestowania miejskiego.

Poza tym stan własnościowy działki nr 219/7 od roku 1999 uległ zmianie i na dzień dzisiejszy właścicielem terenu jest osoba fizyczna.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r nałożyła obowiązek sporządzania m.p.z.p. w skali o dużej szczegółowości co powoduje stosowanie szczegółowych rozwiązań projektowych dla poszczególnych działek. Zapisy o wprowadzeniu zieleni parkowej, na działce należącej do osoby fizycznej, możliwe będą do zrealizowania pod warunkiem racjonalnego zagospodarowania jednej działki inwestycyjnej umożliwiając różne formy zagospodarowania potrzebne do założenia, konserwacji i eksploatacji terenów ogólnie dostępnych.

Zmiana studium ma również na celu wytyczenie granicy pomiędzy terenami intensywnie zurbanizowanymi a terenami otwartymi na działce nr 219/7.

Na wniosek właściciela terenu dotyczącego różnego sposobu zagospodarowania i użytkowania działki nr 219/7 z przedmiotowego terenu zostały wydzielone trzy podstrefy:

A/MU przylegającą do podstrefy A/MU,
A/UTL przylegającą do podstrefy A/UTL,
Ep/ZP przylegającą do podstrefy Ep/ZP.

Projektowana zmiana studium polega na korekcie granic istniejących podstref zapisanych w obowiązującym rysunku studium i rozszerzenie ich o funkcje uzupełniające umożliwiając racjonalne gospodarowanie na terenie zmiany w oparciu o faktyczny stan zagospodarowania terenu.

W związku z powyższym Rada Miejska w Nowym Mieście nad Pilicą podjęła uchwałę nr XLIV/276/2010 z dnia 12 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto nad Pilicą, uchwalonego uchwałą nr XX/128/2004 Rady Miejskiej w Nowym Mieście Nad Pilicą z dnia 08 października 2004 r. (Dz. U. WM Nr 284 z dnia 22 listopada 2004r) obejmującej teren działki nr 219/7 położonej przy ul. Wczasowej oraz doprowadzenia do zgodności w zapisie rysunku „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto nad Pilicą” z ustaleniami projektu planu.

5. Cel i zakres opracowania

5.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowe Miasto nad Pilicą, uchwalone uchwałą nr XXIV/145/2000 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 23 sierpnia 2000 r., określa kierunki polityki przestrzennej prowadzonej przez samorząd Gminy i Miasta.

Zawartość studium zebrana została w trzech tomach obejmujących:

Tom I – DIAGNOZA

- a) część opisowa
- b) część graficzna – Stan istniejący – użytkowanie i zainwestowanie terenu, komunikacja i infrastruktura techniczna w skali 1:10 000

Tom II – UWARUNKOWANIA

- a) część opisowa
- b) część graficzna obejmująca:
 - 1. Uwarunkowania wynikające z zagospodarowania i użytkowania terenu w skali 1:25 000
 - 1. Uwarunkowania w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej w skali 1:25000
 - 2. Uwarunkowania środowiska przyrodniczego, kulturowego i sanitarnego w skali 1:25000

Tom III – PROJEKT

- a) ustalenia w części opisowej
- b) część rysunkowa – plansza podstawowa w skali 1:5000.

Ustalenia zawarte w **Tomie I** (część opisowa i graficzna), w **Tomie II** (część opisowa i graficzna) w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nowe Miasto, nie stanowią przedmiotu niniejszej zmiany.

Projektowana zmiana dotycząca obszaru działki nr 219/7 nie ma wpływu na główne kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta oraz nie zmienia ustaleń zawartych w „Studium...”

Zakres zmiany dotyczy części graficznej – plansza podstawowa (Tom III – PROJEKT) i ma na celu doprowadzenie do spójności zapisów zawartych na rysunku „Studium...” z założeniami prowadzącymi do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i polega na zmianie proporcji funkcji wiodących położonych na obszarze opracowania zgodnie z kierunkami rozwoju funkcjonalno – przestrzennego obszarów sąsiadujących.

5.2. Na obszarze zmiany studium, (załącznik graficzny) zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowe Miasto nad Pilicą, uchwalonego uchwałą nr XXIV/145/2000 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 23 sierpnia 2000 r. **utrzymano:**

- 1) podstawowe podstrefy polityki przestrzennej graniczące z terenem opracowania korygując ich granice,
- 2) model podstawowej sieci drogowo – ulicznej w nawiązaniu do głównych relacji ruchu zewnętrznego,
- 3) kategorie dróg : G – główne, ciąg pieszo – jezdny, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium.

5.3. Na obszarze zmiany studium, (załącznik graficzny i część opisowa) **dodano** ustalenia dotyczące kierunków polityki przestrzennej w zakresie obszarów i zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego zgodnie z obowiązującymi aktami prawnymi dla obszarów poddanych ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody i szczegółowych rozporządzeń:

1. Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 PLB 140003 Dolina Pilicy
2. Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH 140016 Dolina Dolnej Pilicy
3. Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki ustanowionego Rozporządzeniem nr 43 Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 maja 2005 r.

5.4. Pozostałe ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowe Miasto nad Pilicą, uchwalonego uchwałą nr XXIV/145/2000 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 23 sierpnia 2000 r. dotyczące:

- 1) kierunków i zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów
- 2) kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów,
- 4) obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 6) obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym, obszary z obowiązkiem sporządzenia m.p.z.p oraz obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 7) obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji

nie podlegają zmianie.

5.5. Opracowanie dotyczące zmiany studium składa się z:

1. części opisowej,
2. części graficznej z rysunkiem zmiany studium na obszarze obejmującym działkę 219/7 położoną przy ul. Wczasowej sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1:1000 udostępnionej przez Urząd Miejski w Nowym Mieście nad Pilicą, uzyskanej w Starostwie Powiatowym w Grójcu, Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej wraz z wrysem z obowiązującego studium ;

II. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ I W PRZEZNACZENIU TERENÓW.

1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania terenu .

Teren objęty zmianą studium. stanowi fragment obszaru miasta Nowe Miasto nad Pilicą, i położony jest w jego południowej części. Opracowanie obejmuje 0.25% powierzchni terytorialnej m. Nowe Miasto nad Pilicą.

Od północy przylega do terenów zainwestowania miejskiego zlokalizowanego wzdłuż ul. Tomaszowskiej klasyfikowanej jako droga główna „G”, od wschodu do ul. Wczasowej – droga dojazdowa **KW**, dalej do ciągu pieszo - jezdnego **KPX** oddzielającego tereny zieleni parkowej i tereny sezonowego ośrodka turystycznego, od południa do terenów parkowych schodzących nad Pilicę, od wschodu do terenu sezonowego ośrodka turystycznego i terenu szpitala.

Intensywne zainwestowanie występuje w części północnej terenu wzdłuż ul. Tomaszowskiej. Na obszarze oznaczonym symbolem **A/M**, pomiędzy ul. Tomaszowską i Wczasową w kierunku zachodnim, występują tereny zabudowy o różnych funkcjach takich jak: usługowo - gospodarczej najczęściej magazyny materiałów budowlanych ze sprzedażą, tereny urządzeń elektroenergetycznych, tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej z usługami, teren szpitala rejonowego, stacja paliw.

Po stronie wschodniej ul. Wczasowej występuje zagospodarowanie z mieszaną funkcję gdzie przy przeładzie zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej zlokalizowany jest np. komis samochodowy.

W kierunku południowym od strony zachodniej zlokalizowany jest ośrodek turystyczny z drobną zabudową w formie pawilonów wolnostojących, jednokondygnacyjnych. Pozostały teren stanowią tereny niezagospodarowane z naturalną zielenią oznaczone w obowiązującym studium jako zieleni parkowa.

Cały teren położony jest w zasięgu istniejących systemów infrastruktury technicznej.

2. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowych opracowań planistycznych.

W obowiązującym studium teren objęty opracowaniem położony jest w strefie **W-EU**, która obejmuje tereny miasta położone między ul. Tomaszowską – ul. Ogrodową a doliną rzeki Pilicy i projektowaną południową obwodnicą miasta.

W jej granicach znajdują się prawie wszystkie budowle i zespoły zabytkowe objęte ochroną konserwatorską.

Dominującą polityką na obszarze tej strefy jest rewaloryzacja starej zabudowy oraz rehabilitacja przestrzeni i zieleni.

Strefa **W-EU** podzielona została na podstrefy:

1. historycznego założenia staromiejskiego
2. historycznego założenia na skarpie,
3. ochrony ekologicznej E,
4. ochrony ekologicznej E1,
5. zurbanizowaną A,
6. rozwoju przestrzennego – U.

Obszar objęty opracowaniem zawiera dwie podstrefy:

1. **A - obejmująca nowe osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny budownictwa usługowego – szpital, obiekty oświaty i kultury, klasztory, obiekty działalności gospodarczej oraz tereny sezonowych ośrodków wypoczynkowych.**
2. **E – obejmuje tereny skarpy nadpiliczańskiej.**

Dla podstrefy **A** /podstrefa zurbanizowana / tereny o wiodących funkcjach:

1. **M** - mieszkalnictwo
2. **UTL** – usługi turystyki

Dla podstrefy **E** /ochrona ekologiczna/ teren o wiodącej funkcji:

1. **Ep** – podstrefa ochrony ekologicznej – przekształceń i rehabilitacji.

3. Zmiany w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów w wyniku ustaleń zmiany studium.

Na obszarze opracowania zostaje zachowany podział na podstrefy **A** i **E**, oraz funkcje wiodące **M**, **UTL** i **Ep**.

Zmiana polega na rozszerzeniu w podstrefie **A** obszarów o funkcji **M** i **UTL** na obszary **Ep** znajdujące się najbliżej zainwestowania miejskiego oraz doprecyzowanie dopuszczalnych funkcji na terenie **M**.

Na terenie opracowania zostały wydzielone trzy podstrefy:

1. **A/MU** – podstrefa adaptacji o wiodącej funkcji mieszkalnictwa z nieuciążliwą działalnością gospodarczą o charakterze usługowo – magazynowym, o powierzchni ok. 6 241m², przylegającą do podstrefy **A/M**.

2. **A/UTL** – podstrefa adaptacji o wiodącej funkcji usług związanych z turystyką, o powierzchni 6 130m², przylegającą do podstrefy **A/UTL**.

3. **Ep/ZP** – strefa ekologiczna przekształceń i rehabilitacji o wiodącej funkcji zieleni parkowej, urządzonej, o powierzchni 11 785m², przylegającą do podstrefy **Ep/ZP**.

4. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

1. Ustalenia polityki przestrzennej dla podstrefy adaptacji o wiodącej funkcji mieszkalnictwa z nieuciążliwą działalnością gospodarczą o charakterze usługowo – magazynowym – **A/MU**:

- podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami szczegółowymi w zakresie gospodarki nieruchomościami oraz warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- wydzielanie działek może się odbywać w ramach istniejących podziałów własnościowych lub w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu projektu podziału,
- minimalna wielkość wydzielonych działek pod budynki mieszkalne, jednorodzinne – 600m²,
- zachowanie powierzchni biologicznie czynnej terenu na poziomie min 40%,

- obowiązuje maksymalna ochrona istniejącej zieleni,
- wykonanie i lokalizowanie ogrodzeń ze względu na położenie kwartału na obszarze Natura 2000 należy realizować jako ogrodzenie wyłącznie ażurowe bez podmurówki z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 12cm co 1,5m. umieszczonych na wysokości poziomu terenu i zachowania prześwitu min. 10cm. między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia.
- zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych poprzez dopuszczenie ich retencjonowania i wtórnego wykorzystania.
- stosowanie technicznych urządzeń ograniczających emisję akustyczną pochodzącą od urządzeń.
- wszystkie nowe obiekty budowlane powstające na terenie opracowania, które wymagają obsługi w systemy infrastruktury technicznej muszą bezwzględnie zostać przyłączone do miejskich sieci infrastruktury technicznej poprzez budowę nowych przyłączy.

2. Ustalenia polityki przestrzennej dla podstrefy adaptacji o wiodącej funkcji usług związanych z turystyką – **A/UTL**:

- zabudowa w formie wolnostojących, jednokondygnacyjnych pawilonów usługowych o funkcji gastronomicznej i hotelowej,
- realizacja obiektów związanych z obsługą turystyki nie może kolidować z istniejącą zielenią.
- zachowanie powierzchni biologicznie czynnej terenu na poziomie min 80%,
- maksymalna ochrona istniejącej zieleni,
- maksymalna ochrona istniejącej skarpy i parowów,
- zakaz wtórnych podziałów terenu.
- wykonanie i lokalizowanie ogrodzeń ze względu na położenie kwartału na obszarze Natura 2000 należy realizować jako ogrodzenie wyłącznie ażurowe bez podmurówki z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 12cm co 1,5m. umieszczonych na wysokości poziomu terenu i zachowania prześwitu min. 10cm. między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia.
- zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych poprzez dopuszczenie ich retencjonowania i wtórnego wykorzystania.
- wszystkie nowe obiekty budowlane powstające na terenie opracowania, które wymagają obsługi w systemy infrastruktury technicznej muszą bezwzględnie zostać przyłączone do miejskich sieci infrastruktury technicznej poprzez budowę nowych przyłączy.

3. Ustalenia polityki przestrzennej dla ekologicznej podstrefy przekształceń i rehabilitacji o wiodącej funkcji zieleni parkowej - **Ep/ZP**:

- tereny zieleni parkowej z urządzeniami infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, urządzeniami funkcji rekreacji grupowej w formie ścieżek spacerowych i rowerowych, elementami małej architektury, urządzeniami terenowymi,
- adaptacja i ochrona istniejących zadrzewień i krzewów,

- realizacja nowych nasadzeń oraz uzupełnienie zieleni wysokiej i niskiej uwzględniająca zróżnicowanie form roślinnych i gatunków rodzimych;
- zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- zakaz zmiany ukształtowania terenu – maksymalna ochrona istniejącej skarpy i parowów,
- zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
- zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 95%,
- wprowadza się zakaz wtórnych podziałów terenu.

5. stan prawny gruntów.

Teren objęty zmianą studium - działka nr 219/7 w całości należy do osób prywatnych.

6. ład przestrzenny i wymogi jego ochrony

Obecny sposób zagospodarowania i użytkowania działki 219/7 zakłóca ład przestrzenny obszarów otaczających zarówno terenów zurbanizowanych jak i obszarów otwartych ogólnodostępnych w tym zieleni parkowej.

W związku z powyższym na terenie zmiany studium wymagane jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określi w zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

III. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONA PRZYRODY .

1. Obiekty i obszary prawnie chronione.

1.1 Obszar opracowania podlega następującym formom ochrony:

1. Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki – „Obszar” ustanowiony Rozporządzeniem Nr 43 Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 maja 2005r.
2. Obszar NATURA 2000 w tym:
 - Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 PLB 140003 Dolina Pilicy
 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH 140016 Dolina Dolnej Pilicy
3. Na obszarze zmiany planowane jest utworzenie Parku Krajobrazowego Dolnej Pilicy.

1.2. Obszar podlega warunkom i zasadom gospodarowania zawartych w dyrektywach, konwencjach, ustawach i rozporządzeniach:

- Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa (wersja ujednolicona),
- Konwencja o ochronie dzikiej fauny i flory europejskiej oraz ich siedlisk naturalnych (Konwencja Berneńska) sporządzona w Bernie dnia 19 września 1979r. (Dz. U. z 1996r. Nr 58, poz. 263),

- Ustawa z dnia 28 września 1991r. o lasach (tj. Dz. U. z 2005r. Nr 45, poz. 435 ze zmianami),
- Dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992r. w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory,
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 ze zmianami),
- Ustawa z dnia 31 sierpnia 1995r. o ratyfikacji Konwencji o różnorodności biologicznej (Dz. U. z 1995r. Nr 118, poz. 565),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o ochronie zwierząt (tj. Dz. U. z 2003r. Nr 106, poz. 1002 ze zmianami),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 ze zmianami),
- Ustawa z dnia 6 lipca 2001r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju (Dz. U. z 2001r. Nr 97, poz. 1051 ze zmianami),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami),
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r. Nr 162, poz. 1568 ze zmianami),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2009r. Nr 151, poz. 1220 ze zmianami),
- Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227 ze zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. z 2004r. Nr 229, poz. 2313),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. z 2004r. Nr 220, poz. 2237),
- Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 maja 2005r. w sprawie typów siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt wymagających ochrony w formie wyznaczenia obszarów Natura 2000 (Dz. U. z 2005r. Nr 94, poz. 795),

- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007r. Nr 120, poz. 826),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 sierpnia 2007r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2007r. nr 158, poz. 1105),
- Rozporządzenie ministra Środowiska z dnia 5 września 2007r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. z 2007r. Nr 179, poz. 1275),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 27 października 2008r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. z 2008r. Nr 198, poz. 1226).
- Rozporządzenie nr 43 Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 maja 2005r w sprawie ustanowienia Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki.

2. Kierunki polityki w zakresie ochrony środowiska

Główne kierunki polityki zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów realizowany będzie poprzez cel strategiczny jakim jest rozwój miasta i gminy przyjazny środowisku poprzez cele operacyjne:

Cel I - Ochrona przyrody i podniesienie jakości środowiska naturalnego

1. Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej
2. Rozwój infrastruktury komunikacyjnej
3. Usprawnienie systemu gospodarki odpadami
4. Zachowanie obecnych walorów krajobrazowych i przyrodniczych
5. Ochrona jakości powietrza, wód, gleby, właściwa gospodarka surowcami
6. Zmniejszenie zagrożenia hałasem, promieniowaniem elektromagnetycznym, awariami
7. Wysoka świadomość ekologiczna mieszkańców

Cel II - Przyjazny środowisku naturalnemu rozwój miasta i gminy

1. Rozwój gospodarczy nie wpływający negatywnie na środowisko naturalne
2. Rozwój rolnictwa
3. Rozwój turystyki, agroturystyki i ekoturystyki

Za podstawę wszelkich działań w polityce przestrzennej przyjmuje się koncepcję rozwoju zrównoważonego, który w pełni uwzględnia wymogi środowiska, nie degraduje go i pozwala zachować jego walory przyszłym pokoleniom poprzez:

- a) wykorzystywanie posiadanych zasobów i walorów przyrodniczych dla rozwoju określonej funkcji;
- b) podnoszenie stopnia atrakcyjności terenów i standardów warunków życia;

- c) umożliwianie prowadzenia działalności gospodarczej poprzez wskazanie i zabezpieczenie niezbędnych terenów.

Za główne kierunki w dziedzinie ochrony środowiska na obszarze objętym opracowaniem uznaje się:

- poprawę jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego,
- ochronę dziedzictwa przyrodniczego i racjonalne użytkowanie zasobów przyrody,
- zrównoważone wykorzystanie surowców, materiałów, wody i energii.
- ochronę walorów środowiska, przyrody i krajobrazu;
- poprawę jakości wód powierzchniowych i ochronę zasobów wodnych;
- ochronę przed hałasem komunikacyjnym;
- osiągnięcie wymaganych standardów jakości powietrza atmosferycznego;
- przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska na skutek wystąpienia awarii wynikających z transportu materiałów niebezpiecznych.
- utrzymanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych pełniących ważne funkcje klimatyczne (wymiany i regeneracji powietrza), biologiczne (siedlisko twórcze) i hydrologiczne (zasilania i retencji wód powierzchniowych i podziemnych) jako systemu przyrodniczego oraz zapewnienie jego ciągłości w ramach ekologicznych powiązań ponadregionalnych i regionalnych
- zahamowanie degradacji terenów zieleni,
- wzrost bezpieczeństwa ekologicznego.

Osiągnięcie wskazanych powyżej celów realizowane będzie poprzez egzekwowanie zapisów ustaleń studium z zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

3. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego na terenie zmiany:

- ochrona przyrody polegająca na zachowaniu, zrównoważonym użytkowaniu oraz odnawianiu zasobów, tworów i składników przyrody winna być realizowana w oparciu o zasady określone w przepisach odrębnych (szczególnych)¹,
- dla obszarów o złożonych warunkach gruntowych, obowiązują przepisy odrębne.
- warunki gospodarowania na obszarze zmiany podlegające określonym formom ochrony środowiska przyrodniczego reguluje Rozporządzeniem Nr 43 Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 maja 2005r w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki.
- na obszarze objętym zmianą zakazuje się realizacji przedsięwzięć:
 - planowanych przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać na środowisko,
 - planowanych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej oraz innych obiektów warunkujących osiągnięcie współczesnych standardów cywilizacyjnych w zakresie warunków życia, w zakresie niezbędnym dla mieszkańców i użytkowników terenu.
 - przedsięwzięć innych niż w/w jeśli zakaz został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 ustawy.

¹

- lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

4. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, w tym jego poszczególnych komponentów, ochrony przyrody i dziedzictwa kulturowego.

a) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni

- występujące na obszarze opracowania tereny zieleni i zadrzewienia, w tym w szczególności starodrzewy podlegają ochronie w oparciu o przepisy odrębne, ewentualne wycięcie drzewa wymaga uzyskania zezwolenia odpowiedniego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi (j.w.),
- występujące na obszarze opracowania wszelkie formy zieleni, w tym mogące mieć wpływ na klimat akustyczny i warunki aerosanitarnie obszaru objętego planem podlegają ochronie; istniejąca zieleń przydrożna i przydomowa winna być odpowiednio pielęgnowana i uzupełniana, w tym głównie odpowiednio dobranymi do funkcji formami o charakterze osłonowym wzdłuż dróg.
- dobór nowych nasadzeń oraz nasadzeń komensacyjnych gatunków zieleni niskiej i wysokiej powinien opierać się na gatunkach rodzimych.
- na terenach ZP, zieleni parkowej, zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu, nasadzenie nowych szpalerów drzew wzdłuż dróg i ciągów komunikacji pieszej i kołowej.
- na terenach komunikacji dopuszczenie nowych nasadzeń w formie szpalerów w pasie drogowym, pod warunkiem, że nie koliduje to z parametrami drogi i infrastrukturą techniczną,
- na całym obszarze opracowania nakazuje się prowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych służących poprawie jakości roślinności.

b) w zakresie ochrony powierzchni ziemi

- na obszarze objętym zmianą zabrania się składowania odpadów, z wyjątkiem lokalizacji zagospodarowanych miejsc czasowego gromadzenia odpadów wytwarzanych na obszarze objętym planem.
- czasowe gromadzenie wszelkiego rodzaju odpadków bytowo-gospodarczych w szczelnych systematycznie opróżnianych lub wymienianych pojemnikach w pełni zabezpieczających odpadki przed splukiwaniem wodami opadowymi, warunki magazynowania odpadów wytwarzanych w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą określone zostaną każdorazowo w projekcie budowlanym przedsięwzięcia i zaakceptowane przez stosowne organy na podstawie przepisów odrębnych (szczególnych)
- nadmiar mas ziemnych powstałych w wyniku działalności inwestycyjnej należy wykorzystać w obrębie działki budowlanej lub danego terenu, (np. poprzez wykorzystywanie ich do kształtowania nowych terenów zieleni towarzyszących inwestycjom) lub usunąć, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- usuwanie mas ziemnych pozyskanych w wyniku budowy zgodnie z przepisami odrębnymi
- zachowanie ukształtowania terenu dla obszaru **ZP, UTL.**

c) w zakresie ochrony wód

- zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,

- możliwość zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych na terenie z dopuszczeniem ich retencjonowania i wtórnego wykorzystania,
- na całym obszarze zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi lub wód otwartych.

d) w zakresie ochrony przed hałasem:

- dla terenu objętego zmianą studium i jego obszaru oddziaływania określa się dopuszczalne poziomy hałasu powodowane przez poszczególne grupy źródeł hałasu z wyłączeniem hałasu powodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych:

Lp.	Rodzaj terenu	Dopuszczalny poziom hałasu w (dB)			
		Drogi		Pozostałe obiekty i działalność będąca źródłem hałasu	
		L_{Aeg D} przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom	L_{Aeg N} przedział czasu odniesienia równy 8 godzinom	L_{Aeg D} przedział czasu odniesienia równy 8 najmniej korzystnym godzinom dnia kolejno po sobie następującym	L_{Aeg N} przedział czasu odniesienia równy 1 najmniej korzystnej godzinie nocy
1	a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej b) teren zabudowy związany ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży c) tereny szpitali w miastach	55	50	50	40
2	a) tereny rekreacyjno – wypoczynkowe b) tereny mieszkaniowo - usługowe	60	50	55	45

Tabela 1 - dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów występujących w granicy planu i na obszarze oddziaływania wyrażone wskaźnikami mającymi zastosowanie do ustalania i kontroli warunków korzystania ze środowiska, w odniesieniu do jednej doby (wg. rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r Dz. U. Nr 120, poz. 826)

		Dopuszczalny poziom hałasu w dB
--	--	---------------------------------

Lp.	Rodzaj terenu	Linie elektroenergetyczne	
		$L_{Aeg D}$ przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom	$L_{Aeg N}$ przedział czasu odniesienia równy 8 godzinom
1	a) tereny szpitali, domów opieki społecznej	45	40
2	a) tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej i zamieszkania zbiorowego b) tereny rekreacyjno – wypoczynkowe c) tereny mieszkaniowo - usługowe	50	45

Tabela 2 - dopuszczalne poziomy hałasu powodowanego przez linie elektroenergetyczne, dla terenów występujących w granicy planu i na obszarze oddziaływania wyrażone wskaźnikami mającymi zastosowanie do ustalania i kontroli warunków korzystania ze środowiska, w odniesieniu do jednej doby (wg. rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r Dz. U. Nr 120, poz. 826)

Lp.	Rodzaj terenu	Dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku A w dB			
		Drogi		Pozostałe obiekty i działalność będąca źródłem hałasu	
		L_{DWN} przedział czasu odniesienia równy wszystkim dobom w roku	L_N przedział czasu odniesienia równy wszystkim porom nocy	L_{DWN} przedział czasu odniesienia równy wszystkim dobom w roku	L_N przedział czasu odniesienia równy wszystkim porom nocy
1	a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej b) teren zabudowy związany ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży c) tereny szpitali w miastach	55	50	50	40
2	a) tereny rekreacyjno – wypoczynkowe b) tereny mieszkaniowo - usługowe	60	50	55	45

Tabela 3 - dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów występujących w granicy planu i na obszarze oddziaływania wyrażone wskaźnikami mającymi zastosowanie do prowadzenia długookresowej polityki w zakresie ochrony przed hałasem (wg. rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r Dz. U. Nr 120, poz. 826)

Lp.	Rodzaj terenu	Dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku A w dB
		Linie elektroenergetyczne

		L_{DWN} przedział czasu odniesienia równy wszystkim dobom w roku	L_N przedział czasu odniesienia równy wszystkim porom nocy
1	a) tereny szpitali, domów opieki społecznej	45	40
2	a) tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej i zamieszkania zbiorowego b) tereny rekreacyjno – wypoczynkowe c) tereny mieszkaniowo - usługowe	50	45

Tabela 4 - dopuszczalne poziomy hałasu powodowane przez linie elektroenergetyczne dla terenów występujących w granicy planu i na obszarze oddziaływania wyrażone wskaźnikami mającymi zastosowanie do prowadzenia długookresowej polityki w zakresie ochrony przed hałasem

(wg. rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r Dz. U. Nr 120, poz. 826)

- uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasów w środowisku – w zależności od przeznaczenia terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających emisję hałasu.
- wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej lokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- należy stosować „elementy przeciwhałasowe” w elementach układu komunikacyjnego.

e) w zakresie ochrony powietrza

- zakaz podejmowanie działalności gospodarczej związanej z wprowadzaniem zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego w przypadkach określonych przepisami szczególnymi może wymagać uzyskania stosownego pozwolenia;
- zaopatrzenie w energię cieplną wg zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy z indywidualnych źródeł ciepła z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska - zaleca się stosowanie paliw odnawialnych z biomasy.

f) w zakresie gospodarki odpadami

- zakaz składowania lub zakopywania padliny,
- odpady stałe będą wywożone na najbliższe istniejące wysypisko przez wyspecjalizowane jednostki oczyszczania

g) w zakresie utrzymania i budowy dróg publicznych:

Dla istniejących ciągów drogowych (ulicznych) ustala się budowę, remont, przebudowę, rozbudowę, wynikające z konieczności zapewnienia warunków technicznych spełniających podstawowe wymagania użytkowe zgodne z przeznaczeniem drogi publicznej, bezpieczeństwa użytkowania i ochrony środowiska.

IV. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.

1. obszar objęty planem położony jest w strefie konserwatorskiej ochrony układu rozplanowania „B”
2. przylega do strefy ochrony archeologicznej „W”,

3. cały teren opracowania położony jest w strefie chronionego krajobrazu.

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

- Wszelkie zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym w granicach strefy konserwatorskiej ochrony układu rozplanowania „B” winny uzyskać akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- W przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy:
 - wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot
 - zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia
 - niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub organ działający w jego imieniu zgodnie z właściwością terytorialną a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą
- Zgodnie z przepisami prawa o ochronie dóbr kultury, wstrzymanie o którym mowa w pkt. 5 ust a) winno trwać do czasu uzyskania decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (lub organu działającego w jego imieniu zgodnie z właściwością terytorialną) o sposobie dalszego postępowania z odkrytym przedmiotem, lub w razie nie dokonania przez konserwatora odpowiednich oględzin przedmiotu – nie więcej niż 5 dni.

Warunki i sposób gospodarowania na terenie objętym prawną ochroną Konserwatora Zabytków określa ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r. Nr 162, poz. 1568 ze zmianami),

V. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowe Miasto nad Pilicą, uchwalonego uchwałą nr XXIV/145/2000 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 23 sierpnia 2000 r. dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej nie są przedmiotem zmiany studium.

Teren objęty opracowaniem znajduje się w zasięgu podstawowego systemu infrastruktury technicznej miasta.

• Gospodarka wodno-ściekowa:

Przewidywane jest zaopatrzenie w wodę z komunalnego systemu wodociągowego poprzez uzupełnienie ciągów w obrębie planowanego zespołu zabudowy.

Przewidywane jest odprowadzenie ścieków z terenu objętego planem do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej poprzez uzupełnienie ciągów w obrębie planowanego zainwestowania - ze zrzutem ścieków do istniejącej w mieście Nowe Miasto nad Pilicą oczyszczalni ścieków.

• Gospodarka energetyczna:

Gmina i miasto Nowe Miasto nad Pilicą obsługiwane są systemem elektroenergetycznym wysokiego napięcia zasilanym z Elektrowni Kozienice. Na bazie tego systemu opiera się w zadawalający sposób obsługa miasta liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia, zasilającymi poszczególne tereny zainwestowania.

Realizacja w/w obiektów pozwoli osiągnąć współczesne standardy cywilizacyjne w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w energię elektryczną.

Gmina i miasto Nowe Miasto nad Pilicą nie posiadają systemu gazowniczego przewodowego.

Zaopatrzenie w energię ciepłą przewiduje się z lokalnych źródeł ciepła w oparciu o czyste ekologicznie nośniki.

- **Komunikacja:**

Dobrze rozwinięty drogowy układ komunikacyjny w mieście Nowe Miasto nad Pilicą nie wymaga realizacji ciągów układu podstawowego. Projektowane uzupełnienia dotyczą dróg dojazdowych w celu zapewnienia obsługi planowanych obszarów urbanizacji.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla w/w terenu powinien uszczegółowić rozwiązania komunikacyjne dotyczące dróg dojazdowych i ciągów pieszo – jezdnych.

VI. OBSZARY WSKAZANE DO OBJĘCIA MIEJSCOWYM PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

1. Obszar objęty opracowaniem wskazany został do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W ustaleniach planu należy określić zasady kształtowania polityki przestrzennej zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zasady gospodarowania na terenach objętych formami ochrony określają przepisy szczególne, które winny zawierać się w tekście planu oraz w ustaleniach dla poszczególnych terenów w zakresie wynikającym ze sposobu użytkowania, pokrycia i specyfiki terenu objętego planem.

Wykaz aktów prawnych mających zastosowanie na terenie opracowania wyszczególniono w pkt. III, ppkt. 1.2 tekstu studium.

W ustaleniach planu należy określić zasady ochrony środowiska m.in. w zakresie:

- W zakresie ochrony biotycznych elementów środowiska:
 - określenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej terenów przeznaczonych na poszczególne rodzaje zainwestowania;
 - lokalizację nowych nasadzeń w formie szpalerów.
 - określenie zasad ochrony wszelkich form zieleni, w tym mogących mieć wpływ na klimat akustyczny i warunki aerosanitarne obszaru objętego planem i zasad realizacji zieleni o charakterze osłonowym,
- W zakresie ochrony abiotycznych elementów środowiska:
 - zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi lub wód otwartych,
 - zakaz składowania lub zakopywania padliny,
 - zakaz składowania odpadów (z wyjątkiem lokalizacji zagospodarowanych miejsc czasowego zbierania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami np. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – (Dz. U. Nr 75, poz. 690) i nakaz zabezpieczenia przed splukiwaniem odpadów;

- W zakresie ochrony krajobrazu:
 - wskazanie przepisów odrębnych obowiązujących na obszarze chronionego krajobrazu;
 - utrzymanie istniejących form zieleni z informacją o warunkach, jakie należy spełnić w przypadku zamierzenia wycięcia drzewa;
 - wskazanie pierzei eksponowanych w strukturze przestrzennej terenu.
- W zakresie działalności inwestycyjnej:
 - określenie procedur lokalizowania przedsięwzięć i obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w celu określenia warunków prowadzenia działalności gospodarczej, spełniających wymagania ochrony środowiska i obsługi funkcji usługowej i mieszkaniowej oraz ich wzajemną niekolizyjność, a w szczególności obowiązek uzgadniania wszelkich tego typu zamierzeń inwestycyjnych z odpowiednimi służbami ochrony środowiska w oparciu o przepisy szczególne,
- W zakresie działalności środowiskowej:
 - uporządkowanie systemu komunikacyjnego oraz określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od krawędzi drogi adekwatnej do jej funkcji lokalnej (w celu minimalizacji uciążliwości drogi), określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i formach użytkowania.
 - określenie maksymalnej powierzchni biologicznie czynnej.

2. Obszar objęty zmianą planu nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.