



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 02 września 2020 r.

Poz. 9148

UCHWAŁA NR XXV/169/2020 RADY MIEJSKIEJ W NOWYM MIEŚCIE NA PILICĄ

z dnia 25 sierpnia 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr LI/337/2018 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla obszaru położonego we wsi Żdźary, zmienioną uchwałą nr VII/57/2019 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 29 marca 2019 r., po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowe Miasto nad Pilicą przyjętego uchwałą nr XVIII/136/2020 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z 16 stycznia 2020 r. **Rada Miejska w Nowym Mieście nad Pilicą uchwala, co następuje:**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla obszaru położonego we wsi Żdźary – część B, zwany dalej „planem miejscowym”, składający się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały oraz części graficznej, stanowiącej rysunek planu miejscowego.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego – załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego - załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały.

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

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

§ 2. 1. Plan miejscowy ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) 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;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń 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;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, pokrycie dachów.

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

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

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiarowanie (podane w metrach);
- 6) granice strefy obserwacji archeologicznej;
- 7) oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych: granice obszaru wpisanego do rejestru zabytków (park w Żdżarach) pod numerem 191/A.

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

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu miejscowego linię określającą minimalną odległość, w której jest możliwe usytuowanie budynków od drogi, granicy działki lub innego obiektu, z dopuszczeniem wysunięcia przed tą linię takich obiektów jak: schody, okapy, dachy, zadaszenia, wykusze, ganki, balkony, podesty, pochylnie oraz części obiektów znajdujących się w całości pod poziomem terenu. Określa się maksymalną odległość tego wysunięcia na 1,0 m. Dopuszcza

się lokalizację stacji transformatorowych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi z obowiązkiem zachowania przepisów odrębnych;

- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy powszechnie obowiązującego prawa, z wyjątkiem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **przeznaczeniu terenów** – należy przez to rozumieć ustalony sposób zagospodarowania terenów oraz rodzaj obiektów budowlanych dopuszczonych do realizacji na danym terenie, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
- 4) **teren** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolem literowym oraz numerem.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. 1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych w tekście uchwały i na rysunku planu miejscowego symbolem 1.PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej.

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

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

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. Ustala się strefę obserwacji archeologicznej od stanowiska archeologicznego zlokalizowanego poza obszarem objętym planem miejscowym, w odległości 50,0 m od granic stanowiska archeologicznego.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1, wszelkie zamierzenia inwestycyjne naruszające warstwę glebową ziemi poniżej warstwy ornej muszą być prowadzone pod konserwatorskim nadzorem archeologicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1200 m²;
- 2) minimalny front działki: 35,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 110°.

Rozdział 6.

Zasady budowy, modernizacji i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Ustala się, że system komunikacji obszaru stanowią: droga publiczna (droga powiatowa nr 1690W) oraz droga wewnętrzna, zlokalizowane bezpośrednio poza obszarem objętym planem miejscowym.

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

- 1) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;

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

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

§ 11. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej połączonej z gminnym systemem wodociagowym o przekroju minimum 32 mm;
- 2) dopuszcza się wykonywanie i eksploatawanie 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.

§ 12. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 7.

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

§ 20. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30%.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe

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

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

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

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

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

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 65 %,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 1,1;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów - do 20,0 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy urządzeń technicznych montowanych na dachach;
 - b) budynków usługowych i innych obiektów budowlanych – 15,0 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu.
5. Obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, wynikające z położenia części terenu w granicach strefy obserwacji archeologicznej, ustalonej zapisami planu miejscowego, zgodnie z ustaleniami rozdziału 4 par. 7.

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

7. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów: z drogi publicznej (droga powiatowa nr 1690W) oraz drogi wewnętrznej, położonych bezpośrednio poza obszarem objętym planem miejscowym

Rozdział 9.
Ustalenia końcowe

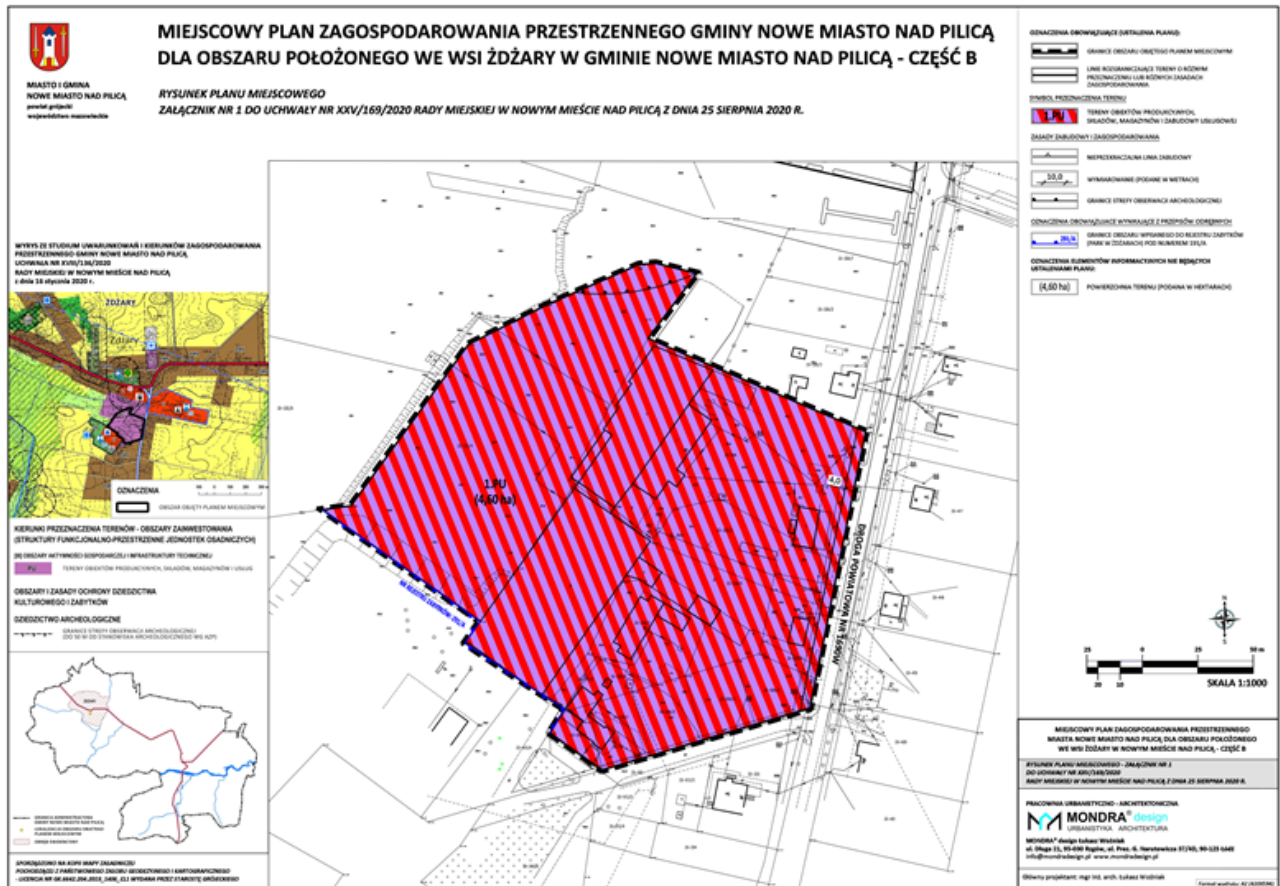
§ 22. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Nowym Mieście
nad Pilicą

mgr Tomasz Pietrucha

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXV/169/2020
Rady Miejskiej w Nowym Mieście na Pilicą
z dnia 25 sierpnia 2020 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV/169/2020
Rady Miejskiej w Nowym Mieście na Pilicą
z dnia 25 sierpnia 2020 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWE MIASTO DLA OBSZARU
POŁOŻONEGO WE WSI ŻDŻARY – CZĘŚĆ B**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla obszaru położonego we wsi Żdżary – część B wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 lipca do 31 lipca 2020 r. Termin na składanie uwag upłynął z dniem 20 sierpnia 2020 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

**Przewodniczący Rady Miejskiej
w Nowym Mieście nad Pilicą**

mgr Tomasz Pietrucha

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXV/169/2020
Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą
z dnia 25 sierpnia 2020 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE MIEJSCOWYM,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.) Rada Miejska w Nowym Mieście nad Pilicą stwierdza, iż zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla obszaru położonego we wsi Żdżary – część B, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu gminy oraz z pozyskanych funduszy i środków zewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Przewodniczący Rady Miejskiej
w Nowym Mieście nad Pilicą**

mgr Tomasz Pietrucha