

**UCHWAŁA NR .....**  
**Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą**  
**z dnia ..... 2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla działek nr ewid. 607 i 608, obręb Żdzarki**

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, 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 2021 r. poz. 741, ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XIV/97/2019 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 31 października 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla działek nr ewid. 607 i 608, obręb Żdzarki, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego 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 działek nr ewid. 607 i 608, obręb Żdzarki, 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, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne - załącznik nr 4.

**3.** Plan miejscowy dotyczy obszaru, którego granice określono na załączniku graficznym do uchwały nr XIV/97/2019 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 31 października 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla działek nr ewid. 607 i 608, obręb Żdzarki.

**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 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;
- 9) 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) minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 2) granic terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia planu miejscowego są określone w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu miejscowego.

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

- 1) granica 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 odległości (podane w metrach).
- 6) oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu 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 z dopuszczeniem wysunięcia przed tą linię takich obiektów jak: schody, 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 dopuszczony planem sposób zagospodarowania terenów oraz rodzaj obiektów budowlanych dopuszczonych do realizacji na danym terenie, zgodnie z ustaleniami planu;

- 4) **teren** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu 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 następującymi symbolami:

- 1) **1.MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1.R** – teren rolniczy.

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

## **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. Zakazuje się przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu oznaczonego symbolem 1.MN, 2.MN jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Cały obszar objęty planem miejscowym jest położony w granicach następujących obszarów, dla których obowiązują zasady ochrony przyrody, wynikające z przepisów odrębnych:

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

4. Cały obszar objęty planem jest położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 412 „Goszczewice-Szydłowiec”, dla którego obowiązują zasady ochrony wód podziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

5. Część obszaru planu miejscowego jest położona w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 4**

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

§7. Ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, dla terenu oznaczonego symbolem 1.MN:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalny front działki - 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 110°.

## Rozdział 5

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

**§ 7.1.** Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru z terenu drogi publicznej położonej bezpośrednio przy granicy obszaru objętego planem miejscowym.

**2.** Ustala się zasady obsługi parkingowej:

- 1) ustala się minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 1.MN, w wymiarze 2 miejsc na budynek mieszkalny;
- 2) miejsca postojowe należy bilansować w granicach danej nieruchomości; dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w garażach wolnostojących, wbudowanych w bryłę budynku lub w formie wydzielonych miejsc do parkowania w graniach działek budowlanych.

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

**§ 9.** W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową 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) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy zapewnić odpowiednią wydajność wodociągu, stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych.

**§ 10.** W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum 63 mm;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej o przekroju minimum 200 mm;
- 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.

**§ 12.** Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie infrastruktury sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia połączonej z zewnętrznym systemem elektroenergetyczny z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, wymiany, jak i rozbiórki.

**§ 13.** W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej o przekroju minimum 25 mm;
- 2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

§ 14. 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.

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

§ 16. W zakresie gromadzenia, odbioru i usuwania odpadów:

- 1) nakazuje się gromadzenie odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych;
- 2) ustala się odbiór i usuwanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów i urządzeń, służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów.

## **Rozdział 6**

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

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

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 1.MN - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów - 0,1%.

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 18.1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.MN przeznaczonego pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) innych obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: wiat, altan, dojść, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,4;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,0 m;
- 5) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych w celu: lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.R** przeznaczonego pod **tereny rolnicze** ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**Rozdział 7**  
**Ustalenia końcowe**

§ 20.1. 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.

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

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

**Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą**  
**z dnia ..... 2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla działek nr ewid. 607 i 608, obręb Żdzarki**

**1. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

**1.1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz ochrona walorów architektonicznych i krajobrazowych**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla działek nr ewid. 607 i 608, obręb Żdzarki, obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,37 ha. Granice obszaru objętego planem miejscowym pokrywają się z granicami wskazanymi na załączniku graficznym do uchwały nr XIV/97/2019 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 31 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla działek nr ewid. 607 i 608, obręb Żdzarki. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym dotychczas obowiązywały ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą nr XX/128/2004 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 8 października 2004 r. Tereny objęte planem miejscowym są niezagospodarowane. Na obszarze objętym opracowaniem występują grunty orne klasy V oraz pastwiska trwałe klasy V.

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 obszarze o kierunku zagospodarowania przestrzennego: tereny zabudowy letniskowej (rekreacji indywidualnej) i zabudowy mieszkaniowej oraz tereny łąk i pastwisk, położonych w dolinach rzek i innych mniejszych cieków, zgodnie z wrysem ze Studium umieszczonym na załączniku graficznym do uchwały w sprawie planu miejscowego. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium i wpisują się w wytyczne polityki przestrzennej gminy Nowe Miasto nad Pilicą. Plan miejscowy, w ramach ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, określa warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, dotyczące zasady lokalizacji zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry i gabaryty kształtowania zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania, w tym m.in. ustalenia obowiązującego planu miejscowego.

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

Zasoby środowiska zlokalizowane na obszarze objętym planem podlegają ochronie prawnej. Wszystkie tereny znajdują się w zasięgu następujących form ochrony przyrody: Obszar Natura 2000 Dolina Pilicy, o kodzie PLB140003, Obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Pilicy, o kodzie PLH140016 oraz Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki. Plan zobowiązuje do przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu tych obszarów zapisanych w obowiązujących przepisach odrębnych. Cały obszar objęty planem miejscowym jest położony w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 412 „Goszczewice-Szydłowice”, co zostało uwzględnione w części graficznej i tekstowej projektu planu miejscowego. Ponadto obszar objęty planem jest położony na obszarach szczególnego zagrożenia

powodzią – w strefie zasięgu wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, co zostało uwzględnione w projekcie planu miejscowego. Ponadto projekt planu miejscowego nie wymagał:

- zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ w granicach opracowania nie znajdują się grunty rolne, podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków,
- zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ponieważ w obszarze przedmiotowych ustaleń planistycznych nie znajdują się lasy.

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

W granicach planu miejscowego nie występują obiekty ani obszary objęte formą ochrony zabytków oraz inne obiekty i obszary zabytkowe (tj. ujęte w gminnej ewidencji zabytków), zgodnie z przepisami odrębnymi tj. *ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*. W obszarze objętym planem miejscowym nie ma uwarunkowań wskazujących na konieczność ustanowienia ochrony konserwatorskiej.

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

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje tereny, na których określono bezpośrednie zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i ich mienia – obszar szczególnego zagrożenia powodzią, co zostało uwzględnione w części graficznej jak i tekstowej planu (ww. obszar obejmujący fragment terenów rolniczych na których ustalono zakaz zabudowy). Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje natomiast terenów osuwania się mas ziemnych. Uchwała określa zasady ochrony środowiska, obejmujące standardy ochrony zdrowia, które będą realizowane w oparciu o ustalenia szczegółowe na poziomie realizacji inwestycji budowlanych. Ustalenia planu miejscowego zapewniają oczekiwaną ochronę środowiska oraz wymagany prawem stan sanitarny terenów, a więc i ochronę zdrowia ludzi.

### **1.5. Walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego**

Ustalenia planu miejscowego nie wpłyną na obniżenie walorów ekonomicznych przestrzeni. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają prawa własności, stanowią realizację polityki przestrzennej gminy określającej przyszłe kierunki zagospodarowania terenów, opracowaną m.in. w oparciu o obowiązujące ustalenia aktu prawa miejscowego. Ustalenia miejscowe uwzględnią interes publiczny związany z kształtowaniem przejrzystej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy oraz realizacji zabudowy w sposób zgodny m.in. z lokalnymi uwarunkowaniami środowiskowymi, przy utrzymaniu i zapewnieniu rozwoju infrastruktury technicznej.

### **1.6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami. Plan miejscowy został przesłany w ramach etapu opiniowania i uzgodnień prac planistycznych do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa i uzyskał wymagane w tym zakresie uzgodnienie. W treści jego ustaleń dopuszcza się budowę elementów infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury służącej w sytuacjach kryzysowych ochronie przeciwpożarowej.

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

Formułując zapisy planu miejscowego uwzględniono potrzeby związane z rozwojem infrastruktury technicznej, w obszarze objętym ustaleniami dopuszczono utrzymanie i lokalizowanie urządzeń oraz sieci



infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, co będzie możliwe do realizacji na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

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

- ogłoszenie i obwieszczenie (podanie do publicznej wiadomości) informacji o wszczęciu postępowania w sprawie sporządzenia planu oraz o wszczęciu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- możliwość złożenia wniosków do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, zgodnie z informacjami zawartymi w ogłoszeniu i obwieszczeniu.
- możliwość zapoznania się z dokumentacją sprawy, dostępną w Urzędzie Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą,

Uwagi i wnioski można było składać na piśmie na adres Urzędu Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą, ustnie do protokołu w Urzędzie Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

### **1.9. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Realizacja przeznaczenia terenów, określonego planem miejscowym, nie wpłynie na ograniczenie możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, nie stwarza zagrożenia związanego z niedoborem wody.

#### **2. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 3 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Analiza i ocena istniejącego zagospodarowania terenu, analiza uwarunkowań środowiskowych, społecznych, ekonomicznych, struktury własnościowej, a także analiza uwarunkowań wynikających ze stanu prawnego przeprowadzone zostały przed sporządzeniem projektu planu miejscowego i pozwoliły na sformułowanie jego ustaleń. W procedurze planistycznej umożliwiono, zgodnie z obowiązującymi przepisami, 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**

Tereny objęte planem miejscowym są niezagospodarowane. Na obszarze objętym opracowaniem występują grunty orne klasy V oraz pastwiska trwałe klasy V, tereny zostały przeznaczone pod zainwestowanie w dotychczas obowiązującym planie miejscowym. Niezależnie od powyższych wniosków warunki sytuowania nowej zabudowy, sformułowane w *art. 1 ust. 4 ustawy*, można uznać za spełnione, zgodnie z poniższym uzasadnieniem:

- 1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego* – tereny są położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej drogi wojewódzkiej nr 728, ich obsługa nie będzie wymagała budowy nowego systemu transportowego, może się bowiem odbywać w oparciu o istniejący układ dróg;

- 2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – teren zabudowy mieszkaniowej położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej drogi publicznej – drogi wojewódzkiej nr 728; istnieje możliwość obsługi tego terenu funkcjonującymi obecnie środkami transportu publicznego;*
- 3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – plan miejscowy nie obejmuje swym zasięgiem obszarów dróg publicznych oraz nie wymagał przewidzenia rezerw terenów pod poszerzenie istniejącej drogi wojewódzkiej, znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie planu miejscowego, co wynikało bezpośrednio z żądania zarządcy ww. drogi;*
- 4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o zwartej strukturze przestrzennej - zabudowa będzie realizowana w granicy jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w granicach struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Żdżarki, na terenach charakteryzujących się dobrym dostępem do infrastruktury komunikacyjnej oraz stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne.*

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

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

#### 5. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

*Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ sporządzający projekt planu miejscowego jest zobowiązany do opracowania prognozy skutków finansowych realizacji jego ustaleń. Jest to dokument w całości poświęcony problematyce wpływu ustaleń planistycznych na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Analiza umożliwiła określenie ewentualnych kosztów związanych przede wszystkim z realizacją inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, oraz wpływów do budżetu. Ustalenia zawarte w planie miejscowym są poprawne ekonomiczne (bilans ekonomiczny jest dodatni ponieważ uwzględnia korzyści skali – niematerialne korzyści ustaleń planistycznych, związane z porządkowaniem struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy w sposób efektywny i ekonomicznie uzasadniony). Zmiana przeznaczenia terenów została zrealizowana na wniosek właściciela gruntów, co umożliwi zagospodarowanie terenów na cele mieszkaniowe. Ponadto realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie obciążać budżetu gminy, m.in. w zakresie budowy elementów systemu komunikacji publicznej i innej infrastruktury technicznej.*