

*wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 3 lipca do 31 lipca 2020 r.
dyskusja publiczna w dniu 10 lipca 2020 r. godz. 10.00, składanie uwag do dnia 20 sierpnia 2020 r.*

UCHWAŁA NR

Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą

z dnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla działki nr ewid. 287/1, obręb Jankowice

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/336/2018 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 działki nr ewid. 287/1, obręb Jankowice, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą przyjętego uchwałą nr XVIII/136/2020 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z 16 stycznia 2020 r. **Rada Miejska w Nowym Mieście nad Pilicą uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla działki nr ewid. 287/1, obręb Jankowice, 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 miejscowym 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/336/2018 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 działki nr ewid. 287/1, obręb Jankowice.

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, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

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

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

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) granic terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) 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) granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 6) wymiarowanie odległości (podane w metrach).

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 i innych obiektów budowlanych od drogi, granicy działki lub innego obiektu, 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;
- 2) **pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV** - należy przez to rozumieć tereny położone w pasie o szerokości 15,0 m - po 7,5 m na stronę od osi linii, które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym oraz potrzeby eksploatacyjne linii wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu tych terenów;

- 3) **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;
- 4) **teren** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego o ustalonym przeznaczeniu, zasadach i warunkach zagospodarowania; teren został oznaczony symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych o tym samym przeznaczeniu.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) **1.U** - tereny zabudowy usługowej;
- 2) **1.R** - tereny rolnicze;
- 3) **1.ZL** - tereny lasów.

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

3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania, wymianę dachów istniejących budynków lub ich części na zasadach ustalonych w planie miejscowym.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

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

3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej terenu oznaczonego symbolem 1.U, dla którego zakazuje się przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, jak dla terenów usługowych.

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.U:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalny front działki - 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 110°.

Rozdział 5.

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

§8.1. W granicach obszaru zmeliorowanego, przez który przechodzi rów melioracyjny, ustala się obowiązek zachowania i utrzymania urządzeń melioracji z możliwością ich przebudowy lub likwidacji

w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na terenach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz rysunkiem planu miejscowego.

2. W liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 1.U nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się pasy technologiczne wzdłuż istniejących odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz stacji transformatorowej 0,4/15 kV, w granicach których:

- 1) zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności, której naturalna wysokość przekracza 2,0 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów; w przypadku likwidacji lub skablowania istniejących linii elektroenergetycznych oraz gdy nie występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określonego w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych.

Rozdział 6

Zasady budowy, modernizacji i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§9.1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej (droga wojewódzka nr 707), położonej bezpośrednio poza granicami obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz rysunkiem planu miejscowego.

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

- 1) dla obiektów usługowych - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla obiektów mieszkalnych – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
- 3) miejsca parkingowe należy bilansować w granicach nieruchomości; dopuszcza się ich lokalizację w garażach wolnostojących, wbudowanych w bryłę budynku lub w formie wydzielonych miejsc do parkowania w graniach działek budowlanych;
- 4) jeżeli powierzchnia użytkowa usług będzie większa niż 400 m² należy dodatkowo zapewnić jedno miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§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 wodociągowym;
- 2) dopuszcza się wykonywanie i eksploataowanie indywidualnych ujęć wody, w tym ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) budowę oraz rozbudowę sieci wodociągowej należy realizować w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu, stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych.

§12. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, 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 ich odprowadzanie przez: infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, 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, w tym mikroinstalacji, z wyłączeniem wiatraków.

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

- 1) nakazuje się gromadzenie odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych; ich odbiór i usuwanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się 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, dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem 1.U – 30%.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe

§21.1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.U przeznaczonego pod **tereny zabudowy usługowej**, dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków usługowych;

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

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

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 55%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,001 do 1,1;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - do 12,0 m, z wyłączeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych dla których ustala się maksymalną wysokość – 10,0 m;
- 4) dachy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m², z wyłączeniem działek wydzielanych w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielania działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

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

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

§22.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.R** przeznaczonego pod **tereny rolnicze** dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i technicznych w zabudowie zagrodowej.

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

- 1) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 55%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,001 do 1,1;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - do 15,0 m;
- 3) dachy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu.

§23.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.ZL** przeznaczonego pod **tereny lasów** ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 9. Ustalenia końcowe

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

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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR

Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą
z dnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla działki nr ewid. 287/1, obręb Jankowice

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 działki nr ewid. 287/1, obręb Jankowice, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 7,77 ha, zlokalizowany we wsi Jankowice, przy drodze wojewódzkiej nr 707. Granice obszaru objętego planem pokrywają się z granicami działki ewidencyjnej nr 287/1 i są zgodne z granicami wskazanymi na załączniku graficznym do uchwały nr LI/336/2018 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 działki nr ewid. 287/1, obręb Jankowice. Tereny objęte planem miejscowym są częściowo zagospodarowane, w granicach obszaru jest zlokalizowana zabudowa o funkcji mieszkaniowo-usługowej i gospodarczej.

Obszar objęty planem miejscowym jest zlokalizowany na terenach, na których obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą (uchwała nr XX/128/2004 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 8 października 2004 r.). Tereny obecnie są przeznaczone pod tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej oraz tereny rolnicze i w niewielkiej części pod tereny lasów.

Decyzja dotycząca przyszłego zagospodarowania obszaru została podjęta w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą, przyjętego uchwałą nr XVIII/136/2020 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z 16 stycznia 2020 r. W Studium został określony przyszły kierunek zagospodarowania przestrzennego terenów: tereny koncentracji zabudowy usługowej, tereny rolnicze, zgodnie z wyrysem ze Studium umieszczonym na załączniku graficznym do uchwały w sprawie planu miejscowego. W związku z powyższymi ustaleniami planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium i wpisują się w wytyczne polityki przestrzennej gminy Nowe Miasto nad Pilicą. Plan miejscowy określa przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania, uwzględniając dyspozycje Studium. Plan miejscowy, w ramach ustaleń szczegółowych, określa warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, dotyczące zasady lokalizacji zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry i gabaryty kształtowania zabudowy.

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

Obszar objęty planem miejscowym jest położony poza granicami obszarów objętych formami ochrony przyrody, na podstawie przepisów odrębnych tj. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Cały obszar objęty planem miejscowym jest położony w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP nr 404 „Koluszki-Tomaszów”. Plan miejscowy uwzględnia położenie terenów w odniesieniu do Głównych Zbiorników Wód Podziemnych oraz zawiera informację o ochronie wód podziemnych, na podstawie przepisów odrębnych. Część terenów objętych planem

miejscowym jest położona w zasięgu nieudokumentowanego zbiornika wód podziemnych – GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”, jednak do czasu udokumentowania zbiornika nie obowiązują w jego zasięgu przepisy odrębne. Ponadto procedura prac planistycznych nie wymagała:

- zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ w granicach opracowania nie znajdują się grunty rolne, podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków,
- zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ponieważ w granicach opracowania nie zmieniono przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Plan uwzględnia kompleks leśny znajdujący się w granicy planu i zachowuje jego przeznaczenie, jako tereny leśne.

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 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 nie obejmuje terenów, na których określono bezpośrednie zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i ich mienia (tj. obszary zagrożenia powodzią czy osuwania się mas ziemnych). Plan określa zasady ochrony środowiska, obejmujące standardy ochrony zdrowia. Wymagania te będą realizowane w oparciu o ustalenia szczegółowe na poziomie realizacji inwestycji budowlanych. Zgodnie z Prognozą oddziaływania na środowisko plan zawiera ustalenia konieczne – pozytywne, dla zachowania bezpieczeństwa zdrowia i życia ludzi. Ustalenia planu zapewniają oczekiwaną ochronę środowiska oraz wymagany prawem stan sanitarny terenów, a więc i ochronę zdrowia ludzi.

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

Ustalenia planu miejscowego nie wpłyną na obniżenie walorów ekonomicznych przestrzeni, będą skutkować wzrostem wartości nieruchomości. Plan miejscowy umożliwi realizację zagospodarowania usługowego na terenach dotychczas przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (zagrodową i jednorodziną), na określonych ustaleniami planu zasadach i warunkach. Ustalenia planu nie naruszają prawa własności, stanowią realizację polityki przestrzennej gminy określającej przyszłe kierunki zagospodarowania terenów, opracowaną m.in. z uwzględnieniem składanych wniosków poszczególnych właścicieli. Plan uwzględnia interes publiczny związany z kształtowaniem przejrzystej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Ustalenia planu dotyczą realizacji kształtowania struktury zabudowy w sposób zgodny m.in. z lokalnymi uwarunkowaniami środowiskowymi. Ustalenia planu zapewniają zgodność planowanych rozwiązań z aktualnie wyrażoną polityką przestrzenną gminy w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Plan zapewnia również utrzymanie i rozwój infrastruktury technicznej.

1.6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Obszar objęty planem nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami. Projekt planu został przesłany w ramach etapu opiniowania i uzgodnień prac planistycznych do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa i uzyskał wymagane w tym zakresie uzgodnienie. Plan uwzględnia, w zakresie swoich właściwości, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W treści jego ustaleń

dopuszcza się budowę elementów infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury służącej w sytuacjach kryzysowych: ochronie przeciwpożarowej, realizacji zadań w zakresie wykrywania zagrożeń oraz ostrzegania i alarmowania, zaopatrywaniu ludności w wodę pitną, zapewnieniu bezpieczeństwa sieci.

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

Formułując zapisy planu uwzględniono potrzeby związane z rozwojem infrastruktury technicznej. W obszarze objętym planem dopuszczono utrzymanie i lokalizowanie urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

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

- ogłoszenie i obwieszczenie (podanie do publicznej wiadomości) informacji o wszczęciu postępowania w sprawie sporządzenia planu 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 uczestnictwa w debacie publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- możliwość zapoznania się z dokumentacją sprawy, dostępną w Urzędzie Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą,
- możliwość złożenia uwag i wniosków do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
- rozpatrzenie przez organ opracowujący dokument złożonych uwag i wniosków.

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

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

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

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

Analiza i ocena istniejącego zagospodarowania terenu, analiza uwarunkowań środowiskowych, społecznych, ekonomicznych, struktury własnościowej, a także analiza uwarunkowań wynikających ze stanu prawnego przeprowadzone zostały przed sporządzeniem projektu planu i pozwoliły na sformułowanie jego ustaleń. Zebrane w ramach tych analiz informacje zawarte zostały w materiałach planistycznych sporządzonych na potrzeby projektu planu oraz w trakcie jego procedowania – opracowaniu ekofizjograficznym, prognozie oddziaływania na środowisko i prognozie skutków finansowych. Pozwoliły one na określenie i uwzględnienie w projekcie planu szeroko rozumianego interesu publicznego. Procedura prowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy umożliwiła właściwym

instytucjom i organom, jak również użytkownikom terenów, składanie wniosków i uwag do projektu planu, 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 składające się na obszar objęty planem są już częściowo zainwestowane. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają granice rozwoju jednostki osadniczej – wsi Jankowice, w długiej perspektywie powinny się przyczynić do porządkowania struktury przestrzennej miejscowości poprzez uzupełnienie luk w zagospodarowaniu. Niezależnie od powyższych wniosków warunki sytuowania nowej zabudowy, sformułowane w art. 1 ust. 4 ustawy, można uznać za spełnione, zgodnie z poniższym uzasadnieniem:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – tereny są położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej drogi publicznej – droga wojewódzka nr 707, ich obsługa nie będzie wymagała budowy nowego systemu transportowego, może się bowiem odbywać w oparciu o istniejący układ dróg;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan nie dotyczy realizacji terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – plan miejscowy nie obejmuje terenów istniejących ani planowanych dróg publicznych;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o zwartej strukturze przestrzennej - zabudowa będzie realizowana w granicy jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w granicach struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Jankowice, 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 zobowiązany jest do opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Jest to dokument w całości poświęcony problematyce wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Szczegółowa analiza

pozwała oszacować zarówno koszty, związane przede wszystkim z realizacją inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jak i ewentualne wpływy do budżetu. Ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są poprawne ekonomiczne (bilans ekonomiczny jest dodatni). Prognoza skutków finansowych wskazała wzrost wartości gruntów oraz ustaliła wpływy do budżetu związane m.in. z rentą planistyczną oraz opłatami lokalnymi. Ponadto realizacja ustaleń planu miejscowego nie będzie obciążać budżetu gminy, m.in. w zakresie budowy elementów systemu komunikacji publicznej i innej infrastruktury technicznej.