

Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 15 kwietnia do 11 maja 2021 r.

Dyskusja publiczna w dniu 16 kwietnia 2021 r. o godz. 10.00

Składanie uwag do dnia 28 maja 2021 r.

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto nad Pilicą dla działki nr ewid. 2198

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. 2020 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 2020 r. poz. 293, ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXIV/176/2016 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto nad Pilicą na działkach nr: 2198, 295/8, 295/3, 131/1, 2083, 937, 938, 939, 940, 941, 753, 755, 757, 758, 745 oraz części działki nr 800/2 położonych w Nowym Mieście nad Pilicą, zmienioną uchwałą nr XXXI/215/2017 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 20 kwietnia 2017 r., zmienioną uchwałą nr XXXIX/254/2017 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 30 listopada 2017 r., 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 miasta Nowe Miasto nad Pilicą dla działki nr ewid. 2198, 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) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem miejscowym pokrywają się z granicami działki ewidencyjnej nr 2198, zgodnie z rysunkiem 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 ograniczenia 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) pokrycie dachów.

2. Z uwagi na brak uwarunkowań plan 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 wynikających 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 2-6 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 7.

§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) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV;
- 6) strefa lokalizacji dla helikopterów (śmigłowców ratowniczych);
- 7) wymiarowanie (podane w metrach).

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 dopuszczone 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 tych 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) **przeznaczeniu terenów** – należy przez to rozumieć ustalony w planie miejscowym sposób zagospodarowania terenów, w tym rodzaj obiektów budowlanych dopuszczonych do realizacji na danym terenie;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem miejscowym o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania, oznaczoną symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§5.1. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, oznaczonego w tekście uchwały i na rysunku planu miejscowego następującym symbolem **1.US – teren sportu i rekreacji.**

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

§6. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania, wymianę dachu istniejących obiektów, na zasadach określonych w ustaleniach planu miejscowego.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

2. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej.

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

§9. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej terenu oznaczonego symbolem 1.US, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

§10. Ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1500 m², z wyłączeniem działki wydzielanej pod lądowisko dla helikopterów (śmigłowców ratunkowych), dla której ustala się minimalną powierzchnię – 600 m²;
- 2) minimalny front działki - 40,0 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

§11.1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym w oparciu o ponadlokalny i lokalny system komunikacji: drogę powiatową nr 1688W oraz drogę wewnętrzną, położoną poza obszarem objętym planem miejscowym, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu miejscowego.

2. Ustala się zasady obsługi parkingowej:

- 1) ustala się minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów dla terenu sportu i rekreacji – 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w garażach wolnostojących, wbudowanych w bryłę budynku lub w formie wydzielonych miejsc do parkowania;
- 3) jeżeli powierzchnia użytkowa usług będzie większa niż 400 m² należy dodatkowo zapewnić jedno miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§12. 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.

§13. 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 eksploatację 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.

§14. 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.

§15. 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;
- 4) nakazuje się instalowanie separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych lub roztopowych szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§16. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie infrastruktury sieci elektroenergetycznej połączonej z zewnętrznym systemem elektroenergetycznym, z możliwością jej

przebudowy, rozbudowy, wymiany jak i rozbiórki, w tym budowy stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§17. 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.

§18. 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.

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

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

§21. W zakresie gromadzenia, odbioru i usuwania odpadów i nieczystości stałych:

- 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

§22. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu: 0,1%.

Rozdział 7.

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

§22.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.US** przeznaczonego pod **teren sportu i rekreacji**, dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków usługowych w zakresie usług sportu i rekreacji;
- 2) obiektów i urządzeń sportu i rekreacji;
- 3) innych obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budynków gospodarczych, garażowych i technicznych, wiat, altan, dojść, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) lądowiska dla helikopterów (śmigłowców ratunkowych), w granicach strefy lokalizacji, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

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 terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki wydzielonej pod lądowisko dla helikopterów (śmigłowców ratunkowych) – 5%,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,001 do 1,1;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - do 15,0 m;
- 4) ustala się dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu: z drogi powiatowej nr 1688W, położonej bezpośrednio poza obszarem objętym planem miejscowym i/lub z drogi wewnętrznej położonej bezpośrednio poza obszarem objętym planem miejscowym.

4. W związku z położeniem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 404 „Koluszki-Tomaszów” - obowiązują sposoby zagospodarowania terenów, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 3, par. 8.

5. W związku z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV ustala się pas technologiczny wzdłuż linii, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, w granicach którego zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności, której naturalna wysokość przekracza 2,0 m; dopuszcza się skablowanie istniejącej linii elektroenergetycznej.

Rozdział 9.

Ustalenia końcowe

§23.1. 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 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto nad Pilicą
dla działki nr ewid. 2198

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 miasta Nowe Miasto nad Pilicą dla działki nr ewid. 2198, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje obszar o powierzchni około 2,70 ha. Obszar objęty planem miejscowym dotyczy obszaru wskazanego na załączniku graficznym do uchwały nr XXIV/176/2016 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto nad Pilicą na działkach nr: 2198, 295/8, 295/3, 131/1, 2083, 937, 938, 939, 940, 941, 753, 755, 757, 758, 745 oraz części działki nr 800/2 położonych w Nowym Mieście nad Pilicą, zmienioną uchwałą nr XXXI/215/2017 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 20 kwietnia 2017 r., zmienioną uchwałą nr XXXIX/254/2017 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 30 listopada 2017 r., na podstawie której rozpoczęto procedurę prac planistycznych. Granice obszaru objętego planem miejscowym pokrywają się z granicami działki ewidencyjnej nr 2198. Tereny objęte planem miejscowym są zagospodarowane, w granicach obszaru jest zlokalizowane gminne boisko sportowe. Realizacja ustaleń planu miejscowego stanowi kontynuację dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów. Plan miejscowy ma na celu ujawnienie obecnego sposobu użytkowania terenu poprzez określenie przeznaczenia terenu pod teren sportu i rekreacji.

Obszar objęty planem miejscowym jest położony na terenach, na których dotychczas obowiązywały ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto nad Pilicą (uchwała nr XX/127/2004 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 8 października 2004 r.), który ustalił następujące przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, turystyki, usług handlu. 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 usług sportu, turystyki i rekreacji, zgodnie z wyrysem ze Studium umieszczonym na załączniku graficznym do uchwały w sprawie planu miejscowego. Plan miejscowy przewiduje tereny pod sport i rekreację, uwzględniając stan istniejący, jak i potrzeby i możliwości rozwoju gospodarczego gminy. W związku z powyższymi ustaleniami planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium i wpisują się w wytyczne polityki przestrzennej gminy Nowe Miasto nad Pilicą w zakresie docelowych granic struktur funkcjonalno-przestrzennych poszczególnych miejscowości, jak i standardów przyszłego zagospodarowania, jednocześnie wpisując się w strategiczne cele jej rozwoju. Plan miejscowy, w ramach ustaleń szczegółowych, określa warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: zasady lokalizacji zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry i gabaryty kształtowania zabudowy.

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

Ustalenia planu miejscowego nie dotyczą obiektów i obszarów objętych formą 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”, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony wód podziemnych, co uwzględniono w ustaleniach planu miejscowego. 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, ponadto obszar objęty planem miejscowym dotyczy terenów miejskich,
- zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ponieważ w granicach opracowania nie znajdują się grunty leśne, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków.

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

Ustalenia planu miejscowego nie dotyczą obiektów i obszarów zabytkowych, objętych formą ochrony zabytków, na podstawie przepisów odrębnych tj. ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W obszarze objętym planem miejscowym nie znajdują się inne obiekty zabytkowe tj. ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Plan miejscowy nie dotyczy ochrony dziedzictwa archeologicznego oraz ochrony krajobrazów kulturowych.

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

Obszar objęty planem znajduje się poza zasięgiem obszarów, na których określono bezpośrednie zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i ich mienia (tj. obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych). Plan ustala 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 wzrost walorów ekonomicznych przestrzeni. Plan miejscowy uszczegóławia zapisy planistyczne, w porównaniu do dotychczas obowiązujących, określając przeznaczenie terenów. Ustalenia planu nie naruszają prawa własności, stanowią realizację polityki przestrzennej gminy określającej kierunki zagospodarowania terenów. Plan miejscowy dotyczy terenów pozostających we własności Gminy Nowe Miasto nad Pilicą a ich zagospodarowanie stanowi realizację lokalnych celów publicznych gminy.

1.6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Obszar objęty planem miejscowym nie dotyczy terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, częściowo graniczy z wojskowym terenem zamkniętym resortu obrony narodowej. Granica kompleksu wojskowego, jako element informacyjny nie będący ustaleniami planu, została wskazana na rysunku planu miejscowego. Projekt planu miejscowego został przesłany w ramach

etapu opiniowania i uzgodnień do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa i uzyskał wymagane w tym zakresie uzgodnienia.

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 miejscowym 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 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. Zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem Burmistrza Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą z dnia 22 lipca 2020 r. – wnioski do projektu planu miejscowego można było składać od dnia pojawienia się ogłoszenia do dnia 13 sierpnia 2020 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek do projektu planu miejscowego. Projekt planu miejscowego, zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem Burmistrza Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od do 2020 r. W wyznaczonym terminie.....

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 miejscowego 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 w obszarze objętym planem są zainwestowane. Ustalenia planu miejscowego dotyczą terenów położonych w obszarze rozwoju miasta Nowe Miasto nad Pilicą, w długiej perspektywie powinny się przyczynić do porządkowania jego struktury przestrzennej poprzez określenie jego struktury funkcjonalno-przestrzennej. 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, 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 miejscowy nie dotyczy realizacji terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów* – plan miejscowy nie obejmuje terenów przeznaczonych pod system komunikacyjny;
- 4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o zwartej strukturze przestrzennej* – plan miejscowy dotyczy terenów zainwestowanych, położonych w obszarze wskazanym pod rozwój zainwestowania miejskiego, w granicy jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, 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. WPLYW 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. Analiza wskazała koszty związane przede wszystkim z realizacją inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ewentualne wpływy do budżetu. Plan miejscowy dotyczy terenów pozostających we własności Gminy Nowe Miasto nad Pilicą a ich zagospodarowanie stanowi realizację lokalnych celów publicznych gminy.

PROJEKT - WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU