

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla działek nr ewid.: 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214,
obręb Rudki**

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 2023 r. poz. 40 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 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr III/18/2024 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla działek nr ewid.: 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, obręb Rudki, stwierdzając, że niniejszy plan miejscowy 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.*, zmienionego *uchwałą nr LXX/498/2024 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 25 stycznia 2024 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.: 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, obręb Rudki, zwany dalej „planem”, składający się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały oraz części graficznej, stanowiącej rysunek planu miejscowego.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu – załącznik nr 1 do uchwały w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4 do uchwały.

3. Plan dotyczy obszaru, którego granice określono na załączniku graficznym do *uchwały nr III/18/2024 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla działek nr ewid.: 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, obręb Rudki.*

4. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§2.1. Plan miejscowy ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady 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 oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;
- 11) wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) granic obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§3.1. Rysunek planu zawiera następujące obowiązujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenu;
- 4) zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - b) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV,
 - c) wymiarowanie (podane w metrach);

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 4. Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię od terenów komunikacji wewnętrznej (położonych bezpośrednio poza granicą obszaru objętego planem), której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku z dopuszczeniem wysunięcia przed tą linię schodów, balkonów, podestów, pochylni oraz części obiektów znajdujących się w całości pod poziomem terenu;
- 2) **strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia** – należy przez to rozumieć tereny położone w pasach 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 akty prawne 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) **teren** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem 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 oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

- 1) **1RZM** - teren zabudowy zagrodowej;
- 2) **1ZN** - teren zieleni naturalnej.

2. Dla każdego z terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1-9, ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 8 oraz ustalenia końcowe zawarte w Rozdziale 9 niniejszej uchwały.

§6. Ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynków w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy.

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, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w tym łączności publicznej.

§8. Obszar objęty planem jest zlokalizowany w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 „Koluszki - Tomaszów”.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

§9.1. Ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, dla terenu oznaczonego symbolem RZM, w następujący sposób:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 5

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

§10. Ustala się strefę ochronną od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 7,5 m od osi linii w granicach, których zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności, której naturalna wysokość przekracza 2,0 m.

Rozdział 6

Zasady budowy, modernizacji i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§11.1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 1RZM w oparciu o teren komunikacji wewnętrznej, położony bezpośrednio poza granicą obszaru objętego planem, mającego powiązanie z publicznym systemem komunikacji publicznej

2. Ustala się zasady obsługi parkingowej:

- 1) ustala się minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów:
 - a) 2 miejsca na 1 budynek o funkcji produkcyjnej, lub produkcyjno-usługowej,
 - b) 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług,

- 2) dla pozostałych funkcji lub obiektów niewymienionych w pkt 1 nie ustala się wymogu zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów;
- 3) miejsca postojowe należy bilansować w granicach danej nieruchomości; dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w garażach i parkingach wolnostojących, wbudowanych w bryłę budynku lub w formie wydzielonych miejsc do parkowania.

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

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi.

§13. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

§14. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków w sposób nienaruszający przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, utrzymania czystości i porządku w gminie oraz budownictwa: do sieci kanalizacyjnej o przekroju nie mniejszych niż 63 mm, indywidualnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 2) możliwość odprowadzania ścieków do bezodpływowych zbiorników do gromadzenia nieczystości lub do indywidualnych systemów oczyszczania ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§14. W zakresie odprowadzania wód opadowych i/lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i/lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej o przekroju minimum 200 mm;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i/lub roztopowych przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów;
- 3) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych i/lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15. 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.

§16. Ustala się realizację zaopatrzenia w gaz z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz, docelowo z sieci gazowej o przekroju minimum 32 mm.

§17. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła spełniających przepisy odrębne i normy w zakresie emisji spalin oraz z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

§18.1. Ustala się obsługę telekomunikacyjną poprzez wykorzystanie infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych, z możliwością jej przebudowy lub rozbudowy.

2. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§19. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

§20. W zakresie gromadzenia, odbioru i usuwania odpadów i nieczystości stałych ustala się:

- 1) gromadzenie ich w urządzeniach do tego przystosowanych oraz odbiór i usuwanie, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 2) zakaz lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów i urządzeń, służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów.

Rozdział 7

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

§21. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego na poziomie 10%.

Rozdział 8

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

§22.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RZM** ustala się przeznaczenie jako **teren zabudowy zagrodowej**.

2. W granicach terenów ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy zagrodowej, z wyłączeniem budynków mieszkalnych;
- 2) obiektów produkcyjnych, usługowych związanych z rolnictwem, budowli rolniczych, wiat, altan, szklarni;
- 3) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, budynków technicznych i gospodarczych, w tym garaży, wiat, altan, dojść, dojazdów, zieleni oraz urządzeń wodnych.

3. Dopuszcza się lokalizację budynków usługowych w zabudowie zagrodowej, przy czym powierzchnia zabudowy usługowej nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy na działce.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków do 12,0 m,
 - b) wiat, altan do 6,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych do 8,0 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu.

5. Obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej położonej bezpośrednio poza granicą obszaru objętego planem lub poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, ustalone służebności.

§23.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZN** ustala się przeznaczenie jako **teren zieleni naturalnej**.

2. W granicach terenu ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 9

Ustalenia końcowe

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

§25. 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 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla działek
nr ewid: 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, obręb Rudki**

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

Niniejszy plan miejscowy został uchwalony na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym 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 w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr III/18/2024 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla działek nr ewid.: 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, obręb Rudki.

Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium.*

Granice obszaru objętego planem są zgodne z granicami wskazanymi na załączniku graficznym do uchwały nr III/18/2024 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla działek nr ewid.: 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, obręb Rudki

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar działek zlokalizowany w zasięgu wsi Rudki, o charakterze wsi rolniczej, położonej w wiejskim krajobrazie, z przewagą wielkoobszarowych sadów i plantacji. Obszar posiada dostęp do drogi publicznej (droga gminna nr 160821W) poprzez drogę wewnętrzną, położoną bezpośrednio poza obszarem objętym planem.

Obecne 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.*, zmienione *uchwałą nr LXX/498/2024 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 25 stycznia 2024 r.* Obszar objęty planem miejscowym są położone w obszarach o kierunku zagospodarowania przestrzennego: tereny rolnicze oraz tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium i wpisują się w wytyczne polityki przestrzennej gminy Nowe Miasto nad Pilicą w zakresie docelowych granic struktury funkcjonalno-przestrzennej, 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

Obszar objęty planem miejscowym jest położony poza formami ochrony przyrody, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Obszar objęty planem miejscowym jest

położony w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 „Koluszki - Tomaszów”, co zostało ujawnione w treści planu miejscowego. Projekt planu miejscowego nie wymagał zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - w granicach planu miejscowego nie znajdują się grunty rolne chronionych klas bonitacyjnych ani grunty leśne. Plan miejscowy nie ustala ochrony akustycznej terenów ponieważ planowana zainwestowanie nie stanowi zabudowy chronionej akustycznie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Plan miejscowy nie znajduje się w zasięgu obszarów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ani nie dotyczy ustalenia wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

Obszar objęty planem miejscowym nie znajduje się w zasięgu obszarów, na których określono bezpośrednie zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i ich mienia tj. obszarów szczególnego zagrożenia powodzią czy obszarów osuwania się mas ziemnych i osuwisk. Plan miejscowy 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 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 nie naruszają prawa własności - stanowią realizację polityki przestrzennej gminy, określającej przyszłe kierunki zagospodarowania terenów, opracowaną m.in. z uwzględnieniem składanych wniosków poszczególnych właścicieli oraz uwzględniają przeznaczenie terenów, w tym obowiązujące zasady zagospodarowania przestrzennego terenów, wynikające z dotychczas obowiązujących aktów prawa miejscowego. Ustalenia planu miejscowego, w odniesieniu do dotychczas obowiązujących ustaleń planistycznych, nie będą generować negatywnych skutków dla nieruchomości, wynikających z ograniczeń w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów. Plan uwzględnia interes publiczny związany z kształtowaniem przejrzystej i efektywnej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, o odpowiednim standardzie zagospodarowania.

1.6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu miejscowego nie dotyczy obszarów lub obiektów z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt planu miejscowego został uzgodniony w ramach prac planistycznych z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

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

Plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej planowanej zabudowy, dopuszcza utrzymanie i lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Plan miejscowy uwzględnia również istniejące uzbrojenie terenów, w tym m.in. przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, od których ustalono strefę ochronną.

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, zgodnie z wymogami ustawy o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Procedura udziału społeczeństwa w pracach nad projektem obejmowała:

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

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 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. Pozwoliły one na określenie i uwzględnienie w planie miejscowym 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 miejscowego, zapewniając tym samym uwzględnienie także interesów prywatnych właścicieli oraz uczestnictwo w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

3. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Plan miejscowy dotyczy terenów częściowo zainwestowanych, sąsiadujących z terenami zainwestowanymi pod budownictwo wsi Rudki. Ustalenia planistyczne, w długiej perspektywie, powinny się przyczynić do porządkowania struktury przestrzennej i funkcjonalnej wsi, 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 przeznaczone pod budownictwo mają zapewnioną obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej powiązanej z drogą gminną.
- 2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu* - teren znajduje się w zasięgu publicznego systemu transportu zbiorowego.
- 3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów* - nie dotyczy, obszar nie obejmuje projektowanego systemu komunikacji.

- 4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o zwartej strukturze przestrzennej* – zabudowa będzie realizowana głównie w granicach jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w tym w granicach struktury funkcjonalno-przestrzennej istniejącej miejscowości Rudki, na terenach charakteryzujących się dostępem do infrastruktury komunikacyjnej oraz podstawowej infrastruktury technicznej.

4. ZGODNOŚĆ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY NOWE MIASTO NAD PILICĄ

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.

5. WPŁYW USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY NOWE MIASTO NAD PILICĄ

Ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są poprawne ekonomiczne - bilans ekonomiczny wskazuje na korzyści skali. Projekt planu miejscowego, w zakresie rozwiązań planistycznych, nie będzie generować kosztów, wymaganych do poniesienia z budżetu gminy, w celu realizacji jego ustaleń.