



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 11 października 2024 r.

Poz. 9782

UCHWAŁA NR VII/36/2024 RADY MIEJSKIEJ W NOWYM MIEŚCIE NAD PILICĄ

z dnia 27 września 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto nad Pilicą dla działek nr ewid.: 2235/6, 2235/7, 2235/8, 2235/9, 2235/10, 2235/11, 2235/12 oraz części działki nr ewid. 932/1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w tym w związku z art. 64 ust. 2 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 LIX/427/2023 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 30 marca 2023 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., zmienionym 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 miasta Nowe Miasto nad Pilicą dla działek nr ewid.: 2235/6, 2235/7, 2235/8, 2235/9, 2235/10, 2235/11, 2235/12 oraz części działki nr ewid. 932/1, zwany dalej „planem”, składający się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały oraz części graficznej, stanowiącej rysunek planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu – załącznik nr 1 do uchwały, 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 LIX/427/2023 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 30 marca 2023 r.

4. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 2. 1. Plan miejscowy określa:

- 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 nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 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,
 - c) wymiarowanie (podane w metrach).

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku z dopuszczeniem wysunięcia przed tą linię schodów, balkonów, podestów, pochylni;
- 2) **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;
- 3) **przeznaczeniu terenów** – należy przez to rozumieć ustalony w planie miejscowym sposób zagospodarowania terenów, w tym rodzaj obiektów budowlanych dopuszczonych do realizacji na danym terenie;
- 4) **terenie** – 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 ładu przestrzennego

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

- 1) **1MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **1KDD** - teren drogi dojazdowej;
- 3) **1KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla każdego z terenów o których mowa w ust. 1 obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1-6, ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 7 oraz ustalenia końcowe zawarte w Rozdziale 8 niniejszej uchwały.

§ 6. Zasady kształtowania zabudowy, w tym linie zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania poszczególnych terenów, o których mowa w §5 ust. 1, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu miejscowego.

§ 7. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania, wymianę dachu istniejących budynków.

§ 8. 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, zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 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.

3. Dla terenu 1.MW ustala się klasyfikację ochrony akustycznej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 18 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.

Zasady budowy, modernizacji i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów w oparciu o teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR.

2. Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. Ustala się zasady obsługi parkingowej:

- 1) ustala minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

- 2) ustala się minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów - 1 miejsce na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej usług,
- 3) dla pozostałych funkcji lub obiektów niewymienionych w pkt 1 nie ustala się wymogu zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów;
- 4) 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, w tym również zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) jeżeli powierzchnia użytkowa usług będzie większa niż 300 m² należy zapewnić jedno miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą o drogach publicznych.

§ 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.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających terenu IKDD, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta zgodna jest 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 wodociągowym 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 komunalnych i przemysłowych 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.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej o przekroju minimum 200 mm;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych 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 lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

§ 16. 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.

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

§ 18. 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.

§ 19. 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.

§ 20. 1. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy nie większej niż 2 kW, będących inwestycją celu publicznego.

§ 21. 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 6.

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

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

Rozdział 7.

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

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolami: **1MW** ustala się przeznaczenie jako **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) budynków usługowych, dopuszcza się ich realizację jako samodzielnych obiektów usługowych, przy czym powierzchnia zabudowy tych budynków nie może przekroczyć 35% powierzchni zabudowy dopuszczonej ustaleniami planu;
- 3) obiektów budowlanych i urządzeń usług sportu, rekreacji i wypoczynku;
- 4) budynków technicznych i gospodarczych, wiat, altan, dojść, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna i minimalna naziemna intensywność zabudowy: od 0,001 do 2,0;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m, dla budynków gospodarczych i technicznych: 10,0 m;
- 4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m², z wyłączeniem działek wydzielanych w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

5. Obsługa komunikacyjna terenów poprzez teren drogi dojazdowej 1KDD i/lub teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie jako **teren drogi dojazdowej**.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej i urządzeń komunikacyjnych, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie jako **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej i urządzeń komunikacyjnych, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

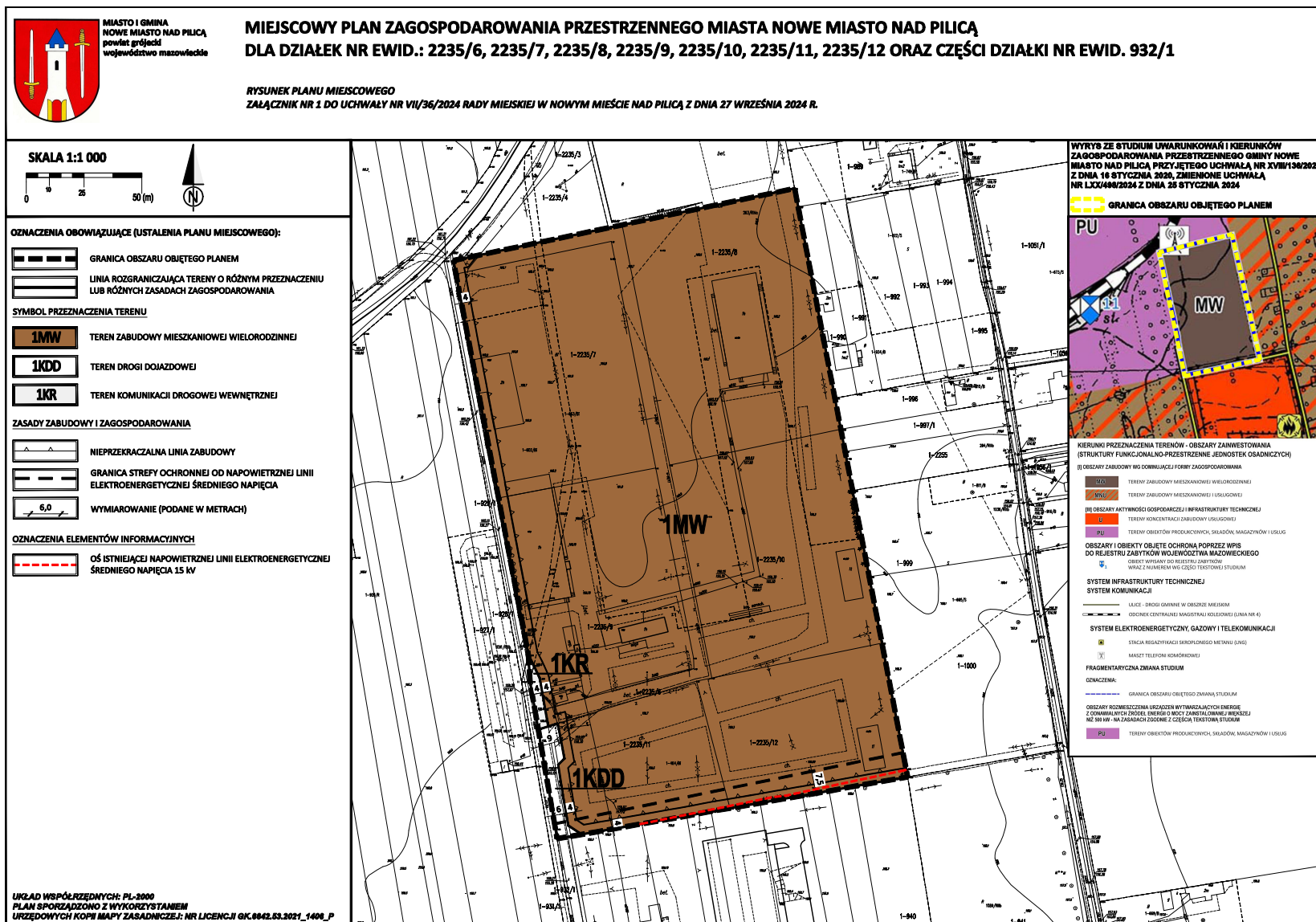
Rozdział 8. Ustalenia końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Nowym Mieście
nad Pilicą

Tomasz Pietrucha



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/36/2024
Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą
z dnia 27 września 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA NOWE MIASTO NAD
PILICĄ DLA DZIAŁEK NR EWID.: 2235/6, 2235/7, 2235/8, 2235/9, 2235/10, 2235/11, 2235/12 ORAZ
CZĘŚCI DZIAŁKI NR EWID. 932/1**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Nowe Miasto nad Pilicą dla działek nr ewid.: 2235/6, 2235/7, 2235/8, 2235/9, 2235/10, 2235/11, 2235/12 oraz części działki nr ewid. 932/1 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 czerwca 2024 r. do 28 czerwca 2024 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą, pl. O. H. Koźmińskiego 1/2, 26-420 Nowe Miasto nad Pilicą. Termin na składanie uwag upłynął z dniem 15 lipca 2024 r. zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem Burmistrza Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą z dnia 29 maja 2024 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Nowym Mieście
nad Pilicą

Tomasz Pietrucha

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/36/2024
Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą
z dnia 27 września 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Miejska w Nowym Mieście nad Pilicą stwierdza, iż zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Nowe Miasto nad Pilicą dla działek nr ewid.: 2235/6, 2235/7, 2235/8, 2235/9, 2235/10, 2235/11, 2235/12 oraz części działki nr ewid. 932/1, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu gminy oraz z pozyskanych funduszy i środków zewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Nowym Mieście
nad Pilicą

Tomasz Pietrucha

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VII/36/2024
Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą
z dnia 27 września 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę