

**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 ład 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- 3) dla pozostałych funkcji lub obiektów niewymienionych w pkt 1 nie ustala się wymogu zapewnienia 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 m<sup>2</sup> 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 1KDD, 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 eksploatawanie indywidualnych ujęć wody, w tym ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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 m<sup>2</sup>, 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.**

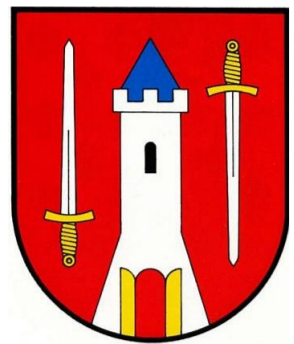
### **Ustalenia końcowe**

§ 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**

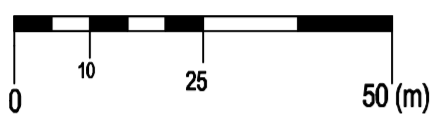


MIASTO I GMINA  
NOWE MIASTO NAD PILICĄ  
powiat grójecki  
województwo mazowieckie

# MIJSCOWY 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

RYSunEK PLANU MIEJSCOWEGO  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR VII/36/2024 RADY MIEJSKIEJ W NOWYM MIEŚCIE NAD PILICĄ Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2024 R.

SKALA 1:1 000



## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE (USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO):

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

## SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

- 1MW** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- 1KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- 1KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

## ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA

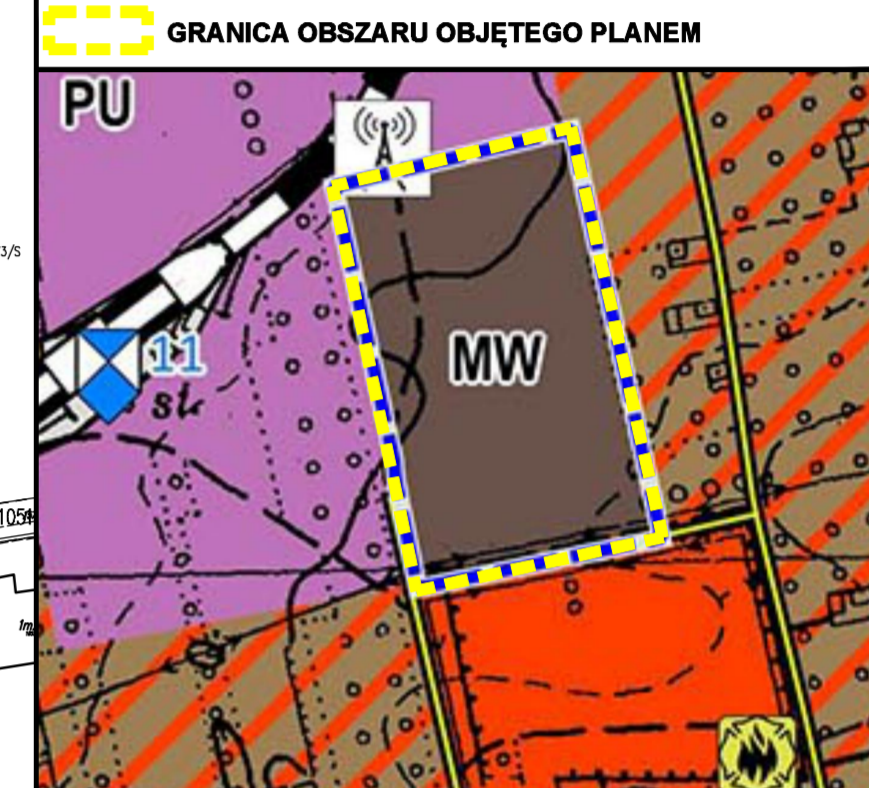
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- 6,0** WYMIAROWANIE (PODANE W METRACH)

## OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH

- OŚ ISTNIEJĄCEJ NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWE MIASTO NAD PILICĄ PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XVIII/136/2020 Z DNIA 16 STYCZNIA 2020, ZMIENIONE UCHWAŁĄ NR LXX/498/2024 Z DNIA 25 STYCZNIA 2024



- KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW - OBSZARY ZAINWESTOWANIA (STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE JEDNOSTEK OSADNICZYCH)**
- [I] OBSZARY ZABUDOWY WG DOMINUJĄCEJ FORMY ZAGOSPODAROWANIA**
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
  - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- [II] OBSZARY AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- TERENY KONCENTRACJI ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
- OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ POPRZEC WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO**
- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW WRAZ Z NUMEREM WG CZĘŚCI TEKSTOWEJ STUDIUM
- SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- SYSTEM KOMUNIKACJI**
- ULICE - DROGI GMINNE W OBSZRZE MIEJSKIM
  - ODCINEK CENTRALNEJ MAGISTRALI KOLEJOWEJ (LINIA NR 4)
- SYSTEM ELEKTROENERGETYCZNY, GAZOWY I TELEKOMUNIKACJI**
- STACJA REGAZYFIKACJI SKROPLONEGO METANU (LNG)
  - MASZT TELEFONI KOMÓRKOWEJ
- FRAGMENTARYCZNA ZMIANA STUDIUM**
- OZNACZENIA:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- OBSZARY ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 kW - NA ZASADACH ZGODNIE Z CZĘŚCIĄ TEKSTOWĄ STUDIUM**
- TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000  
PLAN SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM  
URZĘDOWYCH KOPII MAPY ZASADNICZEJ: NR LICENCJI GK.6642.53.2021\_1406\_P

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

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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**

**Uzasadnienie**  
**DO UCHWAŁY 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**

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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz ochrona walorów architektonicznych i krajobrazowych**

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje dla fragment miasta Nowe Miasto nad Pilicą w granicach działek ewidencyjnych nr: 2235/6, 2235/7, 2235/8, 2235/9, 2235/10, 2235/11, 2235/12 oraz części działki nr ewid. 932/1. Granice obszaru objętego planem są zgodne z granicami wskazanymi na załączniku graficznym do uchwały nr LIX/427/2023 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 30 marca 2023 r. W granicach obszaru objętego planem znajduje się nieużytkowany teren budowlany.

Realizacja ustaleń planu miejscowego stanowi realizację kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym 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. Obszar kierunkowy stanowi teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Cały obszar objęty planem miejscowym jest położony na terenach, dla których dotychczas obowiązał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto nad Pilicą, przyjęty uchwałą nr LIX/428/2023 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 30 marca 2023 r.

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 obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz poza zasięgiem głównych zbiorników wód podziemnych. Ponadto projekt planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: obszar objęty planem jest położony w granicy administracyjnej miasta Nowe Miasto nad Pilicą; w jego granicach nie występują grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako grunty leśne.

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

Plan miejscowy nie dotyczy obiektów i obszarów zabytkowych, w tym objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2023 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

W granicach obszaru objętego planem brak jest obszarów szczególnego zagrożenia powodzią lub obszarów osuwania się mas ziemnych. Nie występują również uwarunkowania, które wymagałyby ustalenia w planie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. Projekt planu miejscowego ustala obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**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, wynikającym ze zmiany przeznaczenia terenów. Ustalenia nie naruszają prawa własności - stanowią realizację polityki przestrzennej gminy, określającej przyszłość

kierunki zagospodarowania terenów 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 uwzględni interes publiczny związany z kształtowaniem przejrzystej i efektywnej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Uchwalenie nowego planu miejscowego pozwoli zrealizować obiekty budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, których brakuje w obszarze miasta Nowe Miasto nad Pilicą. Plan miejscowy został sporządzony na wniosek właściciela gruntów, który wnioskował o przeznaczenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, zgodnie z dyspozycjami Studium.

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

W granicach obszaru objętego planem nie znajdują się tereny zamknięte, ustalone decyzją Ministra Obrony Narodowej; obszar objęty planem nie graniczy z terenami zamkniętymi.

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

Plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej - określa teren drogowej komunikacji wewnętrznej (teren 1.KR) powiązany z lokalnym systemem komunikacyjnym, 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.

#### **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 obejmuje:

- 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,
- konsultacje społeczne dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, zgodnie z raportem z konsultacji społecznych,
- 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 a także 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, w szczególności w prognozie oddziaływania na środowisko. 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.

### 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 budowlanych, nie zainwestowanych oraz przeznaczonych w dotychczas obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę i komunikację. 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 dojazdowej oraz z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej (która ma połączenie z siecią dróg publicznych);

2) *lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu* – teren zabudowy znajduje się w zasięgu publicznego systemu transportu zbiorowego;

3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów* – plan miejscowy zapewnia możliwość realizacji ciągów pieszych, ścieżek rowerowych z towarzyszącą zielenią w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej i wewnętrznej oraz dojść i dojazdów w terenach zabudowy;

4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o zwartej strukturze przestrzennej* – zabudowa będzie realizowana w granicach jednostki osadniczej 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, 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 – niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z ww. Analizą.

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

Analiza wpływu ustaleń planistycznych na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy, pozwala stwierdzić, że ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są poprawne ekonomiczne - bilans ekonomiczny wskazuje na korzyści, w tym korzyści skali w ramach kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Nowe Miasto nad Pilicą. Zmiana przeznaczenia terenów objętych planem miejscowym została zrealizowana na wniosek inwestora. Przedmiotowe tereny zostaną zainwestowane pod realizację budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na terenie miasta wzrasta, przez co zmiana przeznaczenia jest zasadna. Nie przewiduje się kosztów związanych przede wszystkim z realizacją inwestycji celu publicznego, w rozumieniu *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*. Prognozuje się wpływy do budżetu związane ze wzrostem opodatkowania terenów.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Nowym Mieście  
nad Pilicą

**Tomasz Pietrucha**