

UCHWAŁA NR 69/X/2025
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM MIEŚCIE

z dnia 21 lutego 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki
nr 148, położonej w miejscowości Nowe Miasto**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), w związku z uchwałą Nr 354/LII/2023 Rady Miejskiej w Nowym Mieście z dnia 16 czerwca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 148, położonej w miejscowości Nowe Miasto

Rada Miejska w Nowym Mieście stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 148, położonej w miejscowości Nowe Miasto nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto, uchwalonego przez Radę Gminy Nowe Miasto Uchwałą Nr 181/XXIX/2017 z dnia 9 listopada 2017 roku i uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki nr 148, położonej w miejscowości Nowe Miasto, zwany dalej planem miejscowym, obejmujący obszar, w granicy wyznaczonej w części graficznej planu miejscowego.

2. Plan miejscowy składa się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej.

3. Szczegółowy przebieg granicy obszaru objętego planem miejscowym przedstawia rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będące jej integralną częścią.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna stanowiąca rysunek planu miejscowego, o której mowa w ust. 2 pkt 2 i w ust. 3 – **załącznik nr 1**;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag - **załącznik nr 2**;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – **załącznik nr 3**;
- 4) dane przestrzenne dla planu miejscowego, w postaci dokumentu elektronicznego – **załącznik nr 4**.

5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **parkingu terenowym** – należy przez to rozumieć jednopoziomowe odkryte miejsce do parkowania lub ich zgrupowanie, opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;
- 2) **teren** – należy przez to rozumieć obszar w zasięgu planu miejscowego wyznaczony na części graficznej tego planu linią, o której mowa w §2 ust. 1 pkt 2 z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały określone w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te regulacje;
- 3) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały określone w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te ustawy lub rozporządzenia.

6. Z uwagi na występujące uwarunkowania oraz brak przedmiotu ustaleń w planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony 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;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) przedmiotów regulacji określonych w art. 15 ust. 3 pkt 1-3 oraz 4b-13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2.1. Na rysunku planu miejscowego występują następujące oznaczenia umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń planu miejscowego:

- 1) **granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;**
- 2) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,** zwane także linią rozgraniczającą;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy;**
- 4) **symbol klasy przeznaczenia terenu.**

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenu.

§ 3. 1. Teren klasy „MW”, oznaczony symbolem „1MW”, **przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**

2. Na terenie „1MW” dopuszcza się:

- 1) zieleń;
- 2) obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;
- 3) dojścia, dojazdy i place, w tym do zawracania;
- 4) miejsca do parkowania w formie: garaży otwartych i zamkniętych oraz parkingów terenowych.

3. Zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 2 może występować jedynie jako zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu wymienionemu w ust. 1 i nie może zająć więcej niż 49% powierzchni terenu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska i przyrody.

§ 4. 1. Sposób zagospodarowania obszaru objętego planem miejscowym i prowadzenia na nim inwestycji musi uwzględniać możliwość występowania gatunków roślin, zwierząt i grzybów, a także ich siedlisk podlegających ochronie na mocy ustawy o ochronie przyrody i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

2. Obszar objęty planem miejscowym lub jego część, która jest lub zostanie faktycznie zagospodarowana dla celów, dla których określono dopuszczalne poziomy hałasu, podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie środowiska, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe wielorodzinne.

3. Ze względu na dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych teren „1MW” zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

4. Na terenie „1MW” sytuowane obiekty mogą być wyłącznie obiektami nieuciążliwymi, tj. obiektami których funkcjonowanie nie będzie powodowało przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

5. Na terenie „1MW” minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie może zajmować mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

§ 5. 1. Przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie robót budowlanych i ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

2. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych lub odkrytych przypadkowo należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Roboty budowlane i roboty ziemne prowadzone na obszarze objętym planem miejscowym nie mogą doprowadzić do zniszczenia potencjalnie występujących zabytków archeologicznych.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu.

§ 6. 1. Z nieprzekraczalną linią zabudowy wiązą się następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się jej przekraczania budynkami i ich częściami, z zastrzeżeniem następnego punktu;
- 2) jeżeli nie spowoduje to przekroczenia linii rozgraniczających tereny, dopuszcza się wykroczenie od jej przebiegu na odległość do 2 m: tarasami, schodami, podjazdami i podestami usytuowanymi na gruncie oraz zadaszzeniami, okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru wyznaczonego linią zabudowy.

2. Ustala się gabaryty budynków poprzez określenie następujących ich parametrów:

- 1) maksymalna wysokość budynku - 14 m;
- 2) dachy budynków – dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

3. Maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie nie może przekraczać 9 m.

4. Regulacje określające formy dachów w budynkach należy także stosować do zadaszonych obiektów budowlanych innych niż budynki.

5. Na terenie „1MW” maksymalny udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki budowlanej.

6. Na terenie „1MW” ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

- 1) maksymalną – 2,5;
- 2) minimalną – 0,1.

7. Na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych – w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla obiektów budowlanych dopuszczonych ustaleniami niniejszej uchwały.

8. Granica obszaru objętego planem miejscowym stanowi granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

9. Na obszarze objętym planem miejscowym – z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących linii zabudowy i dopuszczeń wynikających z odrębnych przepisów – dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości położonych na terenach o przeznaczeniu innym niż rolne i leśne.

§ 7. 1. Układ granic nieruchomości powstały w wyniku scalania i podziału musi umożliwiać przeznaczenie, zabudowę i zagospodarowanie terenu zgodne z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

2. Określa się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 960 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego - 90°, z tolerancją 20°.

3. Parametry określone w ust. 2 nie dotyczą działek dla lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg.

Rozdział 7.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizacji urządzeń lub ich zespołów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, a także elektrowni wiatrowych innych niż te o mocy mikroinstalacji, służących do zasilania znaków drogowych, urządzeń sterujących lub monitorujących ruch drogowy, znaków nawigacyjnych, urządzeń oświetleniowych, billboardów i tablic reklamowych.

2. Należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z sąsiedztwa sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach odrębnych.

3. Ustala się pasy technologiczne, z którymi wiąże się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu:

- 1) o szerokości 7 m po każdej ze stron od osi linii napowietrznych średniego napięcia;
- 2) o szerokości 3,5 m po każdej ze stron od osi linii napowietrznych niskiego napięcia;
- 3) o szerokości 0,7 m po każdej ze stron od osi linii kablowych średniego i niskiego napięcia.

4. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 3 zakazuje się: sytuowania instalacji fotowoltaicznych, hałd, nasypów, a także sadzenia drzew, krzewów i roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 9. 1. Powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się w oparciu o dojścia i dojazdy oraz o drogę wewnętrzną wyznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr 119/XVI/2005 z dnia 30 marca 2005 r., przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

2. Na terenie o symbolu „1MW” ustala się następujący minimalny wskaźnik miejsc do parkowania dla pojazdów samochodowych - realizowanych w sposób określony w Rozdziale 2 - 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

3. Należy zapewnić minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, a także wiążące się z nimi szczególne warunki zagospodarowania terenów.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia dotyczące **systemów infrastruktury technicznej**:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia terenu i obiekty infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje terenu oraz nie zostaną naruszone przepisy odrębne;

- 2) w zakresie nowych sieci uzbrojenia terenu dopuszcza się infrastrukturę: wodociągową, kanalizacyjną, gazową, elektroenergetyczną, ciepłą, teletechniczną i telekomunikacyjną, o ile nie zostanie zakłócone przeznaczenie terenu oraz przepisy odrębne;
- 3) dopuszcza się dalsze wykorzystywanie, przebudowę i modernizację istniejących sieci uzbrojenia terenu, a także rozbiórkę istniejących, pod warunkiem, że:
 - a) nie ulegną powiększeniu strefy ich oddziaływania, w tym wywołujące ograniczenia na przyległych obszarach,
 - b) nie zostaną naruszone odrębne przepisy.

2. Obsługę obszaru objętego planem miejscowym w zakresie infrastruktury technicznej oraz warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym określa się następująco:

- 1) powiązanie sieci uzbrojenia terenu dopuszczonych na obszarze objętym planem miejscowym z zewnętrznymi systemami infrastruktury technicznej może nastąpić pod warunkiem, że nie będzie to powodowało zagrożenia dla właściwego funkcjonowania tych systemów.
- 2) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do sieci wodociągowej z dopuszczeniem zastosowania studni, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
- 3) ścieki komunalne należy kierować do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem dopuszczenia innych rozwiązań takich jak bezodpływowe zbiorniki lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną ma się odbywać siecią średniego i/lub niskiego napięcia, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1;
- 5) zaopatrzenie w gaz może być realizowane poprzez podłączenie do sieci gazowej lub w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) wszystkie nieruchomości, na których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone, zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie, w urządzenia służące do gromadzenia odpadów.

3. Ustala się minimalne parametry infrastruktury technicznej:

- 1) wodociągowej – DN 32;
- 2) kanalizacji sanitarnej – DN 50;
- 3) kanalizacji deszczowej – DN 50;
- 4) elektroenergetycznej – 230 V;
- 5) gazowej – DN 25.

4. W zakresie wskaźników zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej ustala się, że wszystkie lokale przeznaczone na pobyt stały ludzi winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną i wodę, a także do odbioru ścieków bytowych.

Rozdział 10.

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe.

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Nowe Miasto.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 69/X/2025
Rady Miejskiej w Nowym Mieście
z dnia 21 lutego 2025 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 69/X/2025
Rady Miejskiej w Nowym Mieście
z dnia 21 lutego 2025 r.

Rozstrzygnięcie
o SPOSOBIE rozpatrzenia uwag do PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO
odstępuje się od rozpatrzenia uwag,

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), przy uwzględnieniu art. 67 ust. 3 pkt 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) **Rada Miejska w Nowym Mieście rozstrzyga**, co następuje:

odstępuje się od rozpatrzenia uwag,

ponieważ do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 148, położonej w miejscowości Nowe Miasto nie wpłynęła żadna uwaga.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o *finansach publicznych* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, z późn. zm.) **Rada Miejska w Nowym Mieście** w odniesieniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 148, położonej w miejscowości Nowe Miasto **rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym*, zadania własne gminy.

2. Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z prawem budowlanym, prawem zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

3. Rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówień realizowanych w trybie ustawy *Prawo o zamówieniach publicznych*.

4. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz innych związanych z tymi sieciami przedsięwzięć należących do inwestycji, o których mowa ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o *zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków*, będą finansowane ze środków budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

5. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, w tym m.in. gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. *Prawo energetyczne*.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, dopuszczonych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 29 sierpnia 2009 r. o *finansach publicznych*, przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

§ 3. Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

- 1) dochody własne;
- 2) dotacje;
- 3) pożyczki preferencyjne;
- 4) fundusze Unii Europejskiej;
- 5) udział podmiotów gospodarczych/wpływy od innych podmiotów.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 69/X/2025
Rady Miejskiej w Nowym Mieście
z dnia 21 lutego 2025 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, 1907 i 1940) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy uwzględnieniu art. 67 ust. 3 pkt 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) dotyczące projektu miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego części działki nr 148,

położonej w miejscowości Nowe Miasto

1. Cel przystąpienia do sporządzenia projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 148, położonej w miejscowości Nowe Miasto, zwany dalej „*projektem Planu*”, został zainicjowany uchwałą Nr 354/LII/2023 Rady Miejskiej w Nowym Mieście z dnia 16 czerwca 2023 r.

Projektem Planu objęto fragment działki ewidencyjnej nr 148, o powierzchni około 0,5 ha, położonej w północno zachodniej części Nowego Miasta, przy ul. Ciechanowskiej.

Celem projektu Planu jest umożliwienie realizacji na obszarze nim objętym kompleksu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, który będzie stanowił dopełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ulicach: Świerkowej, Brzozowej i Lipowej.

Na obszarze objętym projektem Planu obowiązuje *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Nowe Miasto z terenami otaczającymi zbiornik retencyjny*, uchwalony przez Rady Gminy Nowe Miasto Uchwałą Nr 119 IXVI/2005 z dnia 30 marca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 130 z dnia 5 czerwca 2005 roku, poz. 3982). W obowiązującym planie przedmiotowy fragment działki ewidencyjnej nr 148 w Nowym Mieście, przeznaczono dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren oznaczony w planie symbolem „A1MN”).

Na podstawie ustaleń obowiązującego planu nie ma zatem możliwości realizacji na przedmiotowym obszarze planowanej inwestycji. Dlatego przystąpiono do jego zmiany.

2. Główne ustalenia projektu planu, w tym dotyczące sposobów realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu opracowano przede wszystkim na podstawie art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wzięto przy tym pod uwagę art. 66 ust. 2 i 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).

Realizując cel przystąpienia do sporządzenia projektu Planu, na obszarze nim objętym wydzielono teren dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (o symbolu „1MW”). W uzupełnieniu tego przeznaczenia na omawianym terenie dopuszczono: zieleni, obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, dojścia, dojazdy i place (w tym do zawracania), a także miejsca do parkowania (w formie garaży otwartych i zamkniętych oraz parkingów terenowych). Zgodnie z ustaleniami projektu Planu sytuowane na obszarze nim objętym obiekty mogą być wyłącznie obiektami nieuciążliwymi, tj. takimi których funkcjonowanie nie będzie powodowało przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Ponadto na całym obszarze projektu Planu dopuszczono lokalizację urządzeń lub ich zespołów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, a także elektrowni wiatrowych innych niż te o mocy mikroinstalacji, służących do zasilania znaków drogowych, urządzeń sterujących lub monitorujących ruch drogowy, znaków nawigacyjnych, urządzeń oświetleniowych, billboardów i tablic reklamowych.

Zgodnie z ustaleniami projektu Planu możliwa jest obsługa komunikacyjna obszaru objętego tym projektem w oparciu o drogę wewnętrzną wyznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr 119/XVI/2005 z dnia 30 marca 2005 r., przy uwzględnieniu przepisów odrębnych. Powiązania

komunikacyjne przedmiotowego obszaru z otoczeniem oraz dostęp do działek umożliwiono również za pomocą dojść i dojazdów.

W projekcie Planu wskazano także na ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, o których mowa w przepisach odrębnych, wynikające z sąsiedztwa sieci infrastruktury technicznej, a także przebiegów kablowych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia (zgodnie z ustaleniami projektu Planu).

Z uwagi na charakter, jak i istniejący sposób zagospodarowania obszaru nim objętego, nie zachodziły przesłanki, aby w projekcie Planu uwzględniać pełen zakresu ustaleń planu miejscowego określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wydanym na jej podstawie akcie wykonawczym dotyczącym planu miejscowego. W projekcie Planu nie określono zatem:

- 1) zasad ochrony 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;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) przedmiotów regulacji określonych w art. 15 ust. 3 pkt 1-3 oraz 4b-13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy formułowaniu powyższych ustaleń kierowano się potrzebą realizacji planowanego przedsięwzięcia i jednocześnie ochrony walorów środowiskowych obszaru objętego projektem Planu i jego otoczenia.

Wskazane w projekcie Planu przeznaczenie terenu uwzględnia ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto, w którym wskazano możliwy kierunek zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu omawianego obszaru. Ustalony w projekcie Planu kierunek zagospodarowania obszaru nim objętego, jest także zgodny z wnioskami wynikającymi z opracowania ekofizjograficznego sporządzonego na potrzeby projektu Planu.

Sposób realizacji wymogów, wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie takich zasad kształtowania przestrzeni, aby nowe zainwestowanie tworzyło harmonijną całość oraz uwzględniało - w uporządkowanych relacjach - wszelkie występujące uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W ramach wspomnianego uregulowania kształtowania przestrzeni, wprowadzone ustalenia projektu Planu, w szczególności w sferze urbanistyki i architektury, służą osiągnięciu wysokiej jakości ładu przestrzennego;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe m.in. poprzez określenie zasad kształtowania nowej zabudowy odpowiadających jej charakterowi i funkcji, jaką ma pełnić, a także nawiązującej do zabudowy planowanej w sąsiedztwie obszaru projektu Planu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w §4 tekstu projektu Planu;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zawartych w §5 tekstu projektu Planu, z zastrzeżeniem, że na obszarze projektu Planu nie zidentyfikowano zabytków ani dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062) m.in. poprzez wprowadzenie zapisów zapewniających minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzenie zapisów zapewniających wykonanie niezbędnych miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6)walory ekonomiczne przestrzeni m.in. poprzez dopuszczenie na obszarze projektu Planu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a co za tym idzie bardziej ekonomiczne zagospodarowanie przedmiotowego obszaru;

7)prawo własności m.in. poprzez:

a)uwzględnienie dotychczasowych granic własności gruntów,

b)uwzględnienie zamierzeń inwestycyjnych, zgodnych z oczekiwaniami Władz miasta;

8)potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa m.in. poprzez wprowadzenie takiego zagospodarowania, które nie wpłynie niekorzystnie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;

9)potrzeb interesu publicznego m.in. poprzez wskazanie przeznaczenia obszaru objętego projektem Planu, w zgodzie ze stanowiskiem Władz miasta;

10)potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zamieszczonych w §10 tekstu projektu Planu;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem Planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej m.in. poprzez obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia Planu w sposób przewidziany przez *ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, w tym o możliwości składania uwag i wniosków - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami, w tym w formie elektronicznej, a także poprzez udostępnienie projektu Planu – na każdym z etapów procedury planistycznej - w oparciu o obowiązujące przepisy;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych m.in. poprzez:

a)odpowiednie informowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o prowadzonej procedurze sporządzania planu miejscowego i powiązanej z nią procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

b)udostępnianie zainteresowanym – zgodnie z obowiązującymi przepisami – dokumentacji sprawy;

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności m.in. poprzez wprowadzenie niektórych regulacji zamieszczonych w §10 tekstu projektu Planu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się następująco:

1)ważone były - interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu oraz zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez m.in.:

a)wzięcie pod uwagę ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

b)uwzględnienie, przeważającej większości, wniosków, które zostały złożone w wyniku powiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia projektu Planu,

c)uwzględnienie różnych opracowań odnoszących się m.in. do obszaru projektu Planu;

2)ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków płynących z opracowań inwentaryzacyjnych, analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania projektu Planu, takich jak: opracowanie ekofizjograficzne, analiza uwarunkowań własnościowych, analiza wartości kulturowych i krajobrazowych, inwentaryzacja urbanistyczna, prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się następująco:

1)kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez usytuowanie nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejącego ciągu komunikacyjnego;

2)zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów uwzględniono m.in. poprzez regulacje dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym poprzez powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym;

3)kwestia dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a)na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141) - poprzez koncentrację nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejących jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443);

b)na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy - nie dotyczy.

3. Odniesienie do innych regulacji dotyczących uzasadnienia, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy 6 uwzględnieniu art. 67 ust. 3 pkt 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).

3.1. Zgodność projektu Planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy uwzględnieniu art. 67 ust. 3 pkt 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).

Gmina Nowe Miasto posiada analizę *aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*, przyjętej uchwałą nr 236/XXXIX/2018 z dnia 3 sierpnia 2018 roku. We wnioskach sformułowanych w ww. analizie stwierdzono, że „opracowywanie planów miejscowych, będzie realizowane sukcesywnie w liczbie i kolejności zależnej od potrzeb inwestycyjnych wnioskujących, uzasadnionej względami społecznymi i ekonomicznymi”. Do sporządzenia projektu Planu przystąpiono po uprzednim przeanalizowaniu możliwości finansowych Gminy.

Omawiany projekt Planu zachowuje zgodność z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto, przyjętego uchwałą Nr 181/XXIX/2017 Rady Gminy Nowe Miasto z dnia 9 listopada 2017 r.

3.2. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania - przez co należy rozumieć uniwersalne projektowanie, o którym mowa w

[art. 2 pkt 4](#)

ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

W art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami określono minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują: dostępność architektoniczną, dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną. W projekcie Planu – stosownie do możliwego zakresu jego ustaleń – stworzono warunki dla realizacji obiektów uwzględniających wymagania w zakresie dostępności architektonicznej. Natomiast dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną – przy uwzględnianiu możliwości technicznych lub prawnych – została i zostanie zapewniona na różnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami, np. poprzez publikację projektu Planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko, a także niezbędnych dokumentów procedury planistycznej na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Nowe Miasto.

3.3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Przewiduje się, że projektu Planu, po jego uchwaleniu, nie będzie wywierać negatywnego wpływu na budżet Gminy. Bowiem realizacja planowanego na obszarze projektu Planu zagospodarowania związanego z zabudową, nie będzie należała do zadań własnych Gminy.

4. Procedura planistyczna i udział społeczeństwa w pracach nad projektem Planu.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu Planu została podjęta w oparciu o *ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W ustawie tej została określona procedura planistyczna, której projekt planu miejscowego powinien zostać poddany, aby mógł zostać przedstawiony radzie gminy w celu uchwalenia, a w konsekwencji – aby mógł wejść w życie. Wzięto przy tym pod uwagę zmiany, jakie wprowadzono do ww. ustawy, w tym przede wszystkim te wynikające z 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), a także związane z tymi zmianami przepisy przejściowe.

Pewien zakres obowiązków nałożonych na burmistrza, który sporządza projekt planu, określony został również w *ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. Obowiązki wynikające z tej ustawy dotyczą w szczególności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu Planu.

Dotychczas w ramach procedury planistycznej Burmistrz zawiadomił społeczność o przystąpieniu do sporządzania projektu Planu oraz poinformował o możliwości, sposobie i terminie składania uwag i wniosków do projektu, poprzez obwieszczenie na gminnej tablicy informacyjnej, ogłoszenie w lokalnej prasie i w Internecie. Następnie podjęto przewidziane prawem czynności, w tym zawiadomiono o przystąpieniu do prac odpowiednie instytucje i organy wymienione w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w ustawach z nią powiązanych.

Na kolejnym etapie procedury planistycznej Burmistrz sporządził projekt Planu, rozpatrując równocześnie złożone wnioski, jak również sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu oraz prognozę oddziaływania na środowisko. Następnie przedłożył projekt Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do zaopiniowania i uzgodnienia odpowiednim instytucjom i organom.

Następnie projekt Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. W ramach tego etapu procedury planistycznej Burmistrz zawiadomił społeczność także o możliwości udziału w dyskusji publicznej i złożenia uwag i wniosków do projektu Planu.