UCHWAŁA NR 225/XXVIII/2021
RADY GMINY NOWE MIASTO

z dnia 15 października 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych w ewidencji gruntów wsi Nowe Miasto Folwark numerami 209 i 211/5

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity - Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn.zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity - Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) w wykonaniu Uchwały nr 112/XII/2019 Rady Gminy Nowe Miasto, z dnia 6 grudnia 2019 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla działek oznaczonych w ewidencji gruntów wsi Nowe Miasto Folwark numerami 209 i 211/5**

Rada Gminy Nowe Miasto stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych w ewidencji gruntów wsi Nowe Miasto Folwark numerami 209 i 211/5 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.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych w ewidencji gruntów wsi Nowe Miasto Folwark numerami 209 i 211/5, zwany dalej „planem".

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone zostały na rysunku planu.

§ 2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;

2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1;

3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;

4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3,

5) danych przestrzennych dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2020 r., poz. 293, ze zm.), stanowiącego załącznik nr 4.

§ 3. § 3. 1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować nowo realizowane budynki i tymczasowe obiekty budowlane, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów itp.;

3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

4) terenie – należy przez to rozumieć obszar jednolity pod względem przeznaczenia i zasad zagospodarowania, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,

5) symbolu terenu – należy przez to rozumieć symbol złożony z liter określających przeznaczenie i numeru wyróżniającego dany teren spośród innych terenów;

6) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego, zdefiniowanego w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach;

7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o jednej lub wielu połaciach, których kąt nachylenia względem płaszczyzny poziomej nie przekracza 12°;

8) miejscu do parkowania - należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie terenu i stanowiska w garażach;

9) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony w procentach.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów objętych planem jako:

1) tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i/lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: PU1;

2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS1.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1) granicy obszaru objętego planem;

2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;

4) wymiarowania;

5) przeznaczenia terenu, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów;

6) zadrzewień;

7) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV.

Rozdział 2.
Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego

§ 7. 1. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych zawartych w Rozdziale 8, jeżeli działka powstała przed wejściem w życie niniejszego planu;

2. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 8 wyodrębnione pod obiekty infrastruktury technicznej oraz powstałych w oparciu o ustalony w planie przebieg linii rozgraniczającej.

§ 8. Dopuszcza się remont i przebudowę budynków istniejących, z zachowaniem ich dotychczasowej funkcji i sposobu użytkowania.

Rozdział 3.
Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami, usług lakierniczych i blacharskich, schronisk i hoteli dla zwierząt, spalarni zwłok;

2) zakaz tworzenia pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi hałd i nasypów, oraz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;

3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 10. Na terenie oznaczonym symbolem: PU1 nakazuje się realizację zadrzewień, zgodnie z rysunkiem planu i następującymi zasadami:

1) w miejscu, w którym wskazano lokalizację „zadrzewień", ustala się:

a) nakaz uwzględnienia tej zieleni w projektach zagospodarowania działki lub terenu oraz nakaz realizacji tej zieleni w formie uporządkowanych, co najmniej trzech rzędów drzew, sadzonych w odległości nie większej niż 5 m od siebie w każdym rzędzie,

b) nakaz uzupełniania szeregu drzew nasadzeniami z krzewów w celu zapewnienia piętrowej budowy pasa zieleni i jego większej izolacyjności; pojedyncze krzewy należy sadzić w odległości nie większej niż 0,8 m od siebie,

c) minimalną szerokość pojedynczego zadrzewienia – 6 m, mierzoną jako odległość dzielącą osie pni drzew usytuowanych w skrajnych rzędach zadrzewienia;

2) dopuszcza się możliwość przerwania zadrzewienia w miejscach sytuowania dojść lub dojazdów obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile ich lokalizacja jest zgodna z przepisami planu lub przepisami odrębnymi.

§ 11. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

§ 12. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Rozdział 4.
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 13. Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z właściwymi przepisami w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz innymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalną powierzchnię działki: 1500 m^2;

2) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75° do 90°;

3) minimalną szerokość frontu działki: 20,0 m;

4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

Rozdział 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obsługę istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.

§ 16. Dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych SN, nn zarówno napowietrznych jak i kablowych strefy ochronne i sposób zagospodarowania ustala się z uwzględnieniem powszechnie obwiązujących przepisów ogólnych i szczegółowych oraz norm i zasad branżowych.

§ 17. 1. Ustala się strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, o szerokości 7,0 m licząc od osi linii, dla których mają zastosowanie zapisy §11 pkt 2;

2. Zasięg strefy, o której mowa w ust. 1 wyznaczona się na rysunku planu;

3. W strefie o której mowa w ust. 1 zakazuje się realizacji zabudowy z pomieszczeniami na pobyt ludzi;

4. Przy zagospodarowaniu strefy, o których mowa w ust. 1 w sposób nieokreślony w w/w ustępie, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie na cele bytowe za pośrednictwem istniejącej sieci wodociągowej Φ160 mm, zastrzeżeniem przepisów odrębnych,

b) średnicę przewodów sieci wodociągowej co najmniej DN 80, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów przyłączy, a także instalacji wodociągowych sytuowanych na działce budowlanej,

c) zaopatrzenie z ujęcia w Nowym Mieście,

d) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych,

e) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych, z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych;

2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

a) docelowe odprowadzanie do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,

b) średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej co najmniej DN 150, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działce budowlanej,

c) docelowe odprowadzanie do oczyszczalni ścieków w miejscowości Nowe Miasto,

d) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych;

e) do czasu realizacji zbiorczego systemu odprowadzenia ścieków, dopuszcza się realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych, z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, zaś w przypadku jej braku, zagospodarowanie wód w granicach nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny, w szczególności poprzez stosowanie: zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych, a także innych form wprowadzenia do gruntu, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do odbiorników zewnętrznych, na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych,

c) średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej co najmniej DN 150, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacji deszczowych sytuowanych na działce budowlanej,

d) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn 0,4 kV, z dopuszczeniem budowy nowej infrastruktury elektroenergetycznej, jej rozbudowy, przebudowy i remontów, z zastosowaniem:

- linii elektroenergetycznych SN i nn wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym,

- stacji elektroenergetycznych SN (w tym stacji SN/nn) w wykonaniu wnętrzowym i/lub napowietrznym,

b) lokalizację urządzeń pomiarowych zużycia energii elektrycznej w liniach ogrodzeń od strony drogi obsługującej nieruchomość,

c) dla nowych, wnętrzowych stacji transformatorowych SN/nN budowę na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej, o minimalnej powierzchni 20 m^2,

d) dopuszczenie budowy wnętrzowych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych,

e) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca, o mocy wytwórczej poniżej 100kW,

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) minimalna średnica przewodów dystrybucyjnej sieci gazowej 25 mm,

b) zaopatrzenie z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych,

c) lokalizację urządzeń pomiarowych zużycia gazu z sieci w liniach ogrodzeń od strony drogi obsługującej nieruchomość,

d) dla istniejących i projektowanych sieci gazowych ustala się strefy kontrolowane, których zasięg i sposób zagospodarowania należy ustalać z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

6) 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych,

b) stosowanie systemów cieplnych wykorzystujących paliwa niskoemisyjne;

7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów;

8) w zakresie gospodarki odpadami:

a) usuwanie odpadów w ramach gminnego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi,

b) w przypadku nieruchomości nieobjętych gminnym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi, usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym odbywa się za pośrednictwem z drogi gminnej nr 300605W oraz, na zasadach dotychczasowych, z drogi wojewódzkiej nr 620.

§ 20. Ustala się liczbę miejsc do parkowania wyliczoną według następujących wskaźników:

1) minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektów w zabudowie produkcyjnej, magazynowej i składowej, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3 oraz nie mniej niż 5 miejsc na 20 zatrudnionych;

2) minimum 2 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektów w zabudowie usługowej, jednak nie mniej niż 3 miejsca;

3) dla niewymienionych w pkt 1-2 obiektów ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 3 miejsc do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

4) ilość miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się w liczbie nie mniejszej, niż określona w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych.

§ 21. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych i dojazdów nie wyznaczonych na rysunku planu, dla których ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

1) W przypadku realizacji dróg do co najmniej trzech działek budowlanych ustala się:

a) dla dróg o długości wynoszącej do 100 m, szerokość nie mniejszą niż 6 m;

b) dla dróg o długości wynoszącej powyżej 100 m, szerokość nie mniejszą niż 8 m,

c) zakończenie placem do zawracania o szerokości nie mniejszej niż 12,5 x 12,5 m;

2) w rejonie połączenia z inną drogą, stosowanie ścięć narożnych o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m;

3) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;

4) dopuszcza się realizację dróg bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

§ 22. Dla dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – minimum 6,0 m.

Rozdział 8.
Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 23. Budowę sieci infrastruktury technicznej lub obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 40 m^2, obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, ścieżek, dojść i dojazdów do budynków i działek budowlanych, traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z jego przeznaczenia i dopuszcza się ją na wszystkich terenach, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji.

§ 24. Na terenie oznaczonym symbolem **PU1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i/lub zabudowy usługowej;

2) dopuszczenie realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, zatok postojowych, parkingów, infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,

c) geometria dachów - dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu głównych połaci głównych od 15° do 35°, przy czym dopuszcza się również dachy krzywiznowe;

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,01,

b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej – 2,0,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 0,8

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500 m^2,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z §20;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §14;

8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §19 - z dróg usytuowanych poza obszarem objętym planem.

§ 25. Dla terenu **WS1** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń melioracji wodnych oraz służących spowalnianiu odpływu wody, a także obiektów i urządzeń służących pozyskiwaniu energii elektrycznej za pośrednictwem energii wody, o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW;

3) zakaz zmiany linii brzegowej cieków, za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych oraz modernizacji, rozbudowy i budowy obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 9.
Przepisy końcowe

§ 26. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego:

1) dla terenu oznaczonego symbolem PU1 w wysokości 10 %;

2) dla terenu oznaczonego symbolem WS1 w wysokości 1 %.

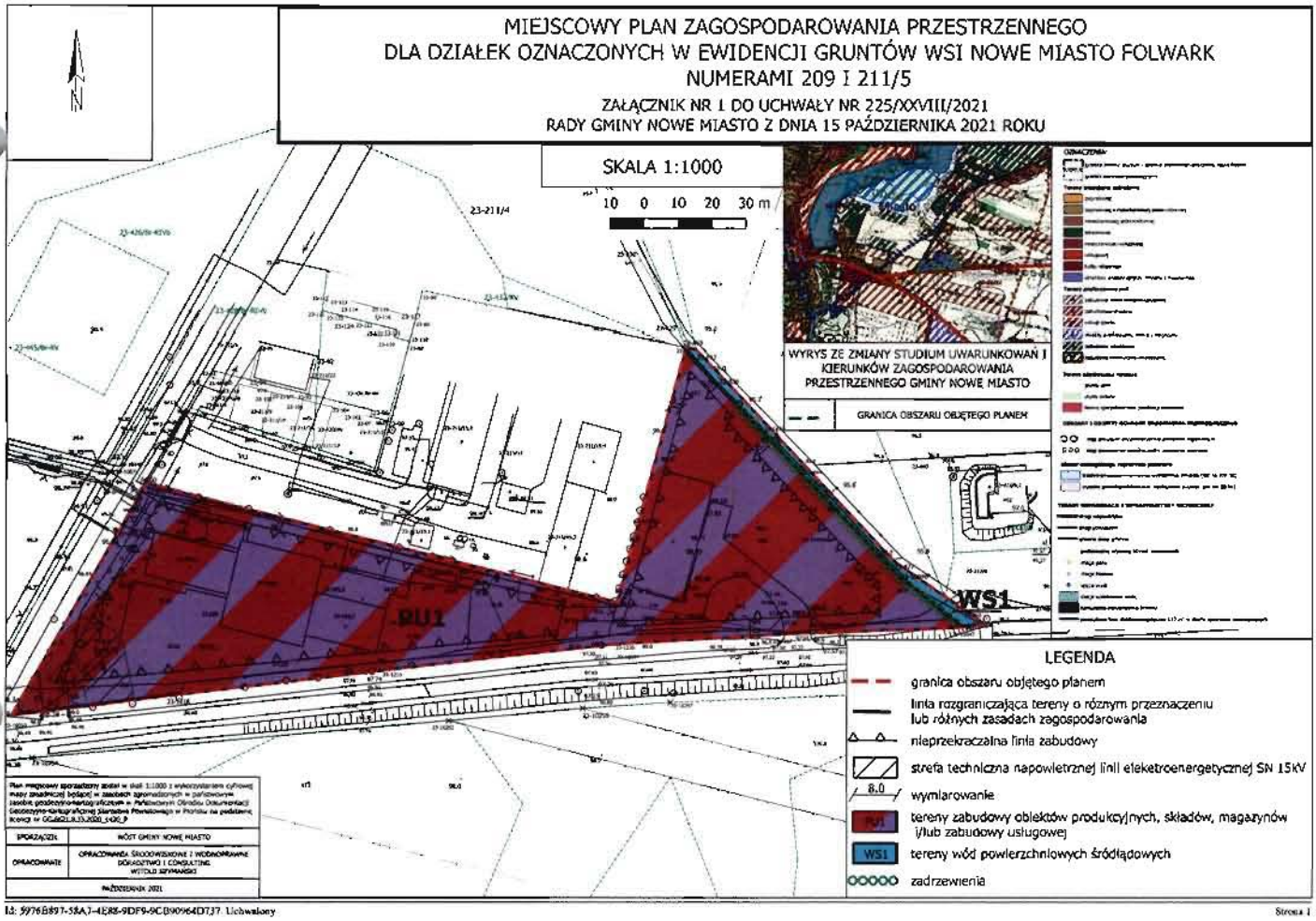
§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowe Miasto.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Marek Całtński

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁEK OZNACZONYCH W EWIDENCJI GRUNTÓW WSI NOWE MIASTO FOLWARK NUMERAMI 209 I 211/5

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 225/XXVIII/2021
RADY GMINY NOWE MIASTO Z DNIA 15 PAŹDZIERNIKA 2021 ROKU



Id: 5976B897-58A7-4E85-9DF9-9CD90964D737. Uchwalony

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Marek Caliński

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 225/XXVIII/2021

Rady Gminy Nowe Miasto

z dnia 15 października 2021 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych w ewidencji gruntów wsi Nowe Miasto Folwark numerami 209 i 211/5

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) Rada Gminy Nowe Miasto rozstrzyga co następuje:

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych w ewidencji gruntów wsi Nowe Miasto Folwark numerami 209 i 211/5, w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi, które następnie zostałyby nieuwzględnione przez Wójta Gminy Nowe Miasto.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Marek Caliński

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 225/XXVIII/2021

Rady Gminy Nowe Miasto

z dnia 15 października 2021 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, ze zm.) ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane stosownie do ustawy o finansach publicznych z:

1) dochodów własnych budżetu gminy,

2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,

3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Nowe Miasto.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Marek Caliński

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 225/XXVIII/2021

Rady Gminy Nowe Miasto

z dnia 15 października 2021 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Marek Caliński

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy Nowe Miasto ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzebą przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Nowe Miasto Folwark, był wniosek właścicieli nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr ew. 209 i 211/5. Opracowanie nowego planu na przedmiotowym obszarze ma na celu korektę wybranych wskaźników zagospodarowania i kształtowania zabudowy i ich dostosowanie do aktualnego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania gminy Nowe Miasto. Przewiduje się, że uchwalenie planu wprowadzi jednolite zasady rozwoju zabudowy na terenie nim objętym, a także zwiększy jego atrakcyjność.

Plan jest zgodny z przesądzeniami aktualnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Miasto. Obszar w granicach planu studium jako teren istniejącej zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

O fakcie przystąpienia do opracowania planu miejscowego społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Jest to opracowanie sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowani przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 roku. Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniły obydwa powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku. W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. W oznaczonym w zawiadomieniu terminie nie wpłynęły wnioski osób fizycznych ani organizacji.

W toku trwania procedury planistycznej, Wójt rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych jego uchwalenia. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektonicznej, wyraziła swa opinię, wobec czego projekt dokumentu został przedstawiony organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Projekt planu wraz z prognozą środowiskową został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 maja 2021 roku do 28 maja 2021 roku, w dniu 24 maja 2021 roku przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi w nich rozwiązaniami. Projekt planu i prognozy oddziaływania na środowisko na życzenie był udostępniany drogą elektroniczną. Do projektów obu dokumentów, zgodnie z przepisami można było składać uwagi (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail), do projektu planu do dnia 14 czerwca 2021 r.

W toku procedury wyłożenia do publicznego wglądu, do projektu planu miejscowego oraz do prognozy oddziaływania na środowisko wpłynęła jedna uwaga, która zarządzeniem 41/2021 Wójta Gminy Nowe Miasto, z dnia 30 czerwca 2021 roku, została uwzględniona.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi określone w **art. 1 ust. 2** ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki dachów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji, gabarytów i zasad podziału na działki budowlane;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej czy wprowadzania i ochrony zadrzewień;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez zawarcie informacji o ogólnych regulacjach dotyczących ochrony zabytków;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu dla realizacji zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów i/lub usługowej w obszarze który jest już na te cele przeznaczony, lecz ze względu na obecne restrykcyjne zasady nie może być w dalszym ciągu zabudowywany;

7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;

9) potrzeby interesu publicznego – plan respektuje potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, dopuszcza się realizację na terenie objętym planem inwestycji celu publicznego, w szczególności z zakresu uzbrojenia terenu, wprowadza się ustalenia z zakresu zachowania ładu przestrzennego, poprzez odpowiednie kształtowanie zabudowy, a także zachowanie walorów środowiskowych obszaru;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy Nowe Miasto;

b) umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

c) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz na żądanie drogą elektroniczną;

d) przeprowadzenie dyskusji publicznej;

e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu wyznaczono tereny zamieszkania w rejonie istniejącej sieci wodociągowej.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie wyposażonym w system dróg publicznych, projekt planu zakłada min. wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego oraz projektuje jego dalszą rozbudowę, poprzez wyznaczanie dróg wewnętrznych wraz z rozwojem działalności gospodarczej na obszarze objętym planem;

2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej, której rozwój będzie możliwy dzięki rozwojowi szlaków komunikacyjnych lokalnych i regionalnych.

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: obszar objęty planem nie obejmuje terenów dróg publicznych, na terenie objętym planem dopuszcza się natomiast realizację dróg i innych ciągów komunikacyjnych o charakterze wewnętrznym, które mogą okazać się niezbędne do obsługi obecnej i przyszłej zabudowy;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Gmina Nowe Miasto dotychczas nie prowadziła analiz w zakresie oceny aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Prace nad planem wynikają z przeprowadzonych analiz w zakresie potrzeb podjęcia tego rodzaju działań, w szczególności powodowanych znacznym zainteresowaniem właścicieli nieruchomości zlokalizowanych na terenie objętym planem, rozpoczęciem stosownej procedury. Przyjęte w planie kierunki rozwoju obszarów pozostają w pełnej zgodności z ustaleniami studium i wyrażają realizację ustaleń tego dokumentu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu nie będzie skutkować wydatkami z budżetu gminy. Stan istniejący infrastruktury technicznej i ustalenia szczegółowe planu miejscowego w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną umożliwiają rozpoczęcie inwestowania na terenie objętym opracowaniem bez nakładów ze strony Gminy.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Gminy Nowe Miasto podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

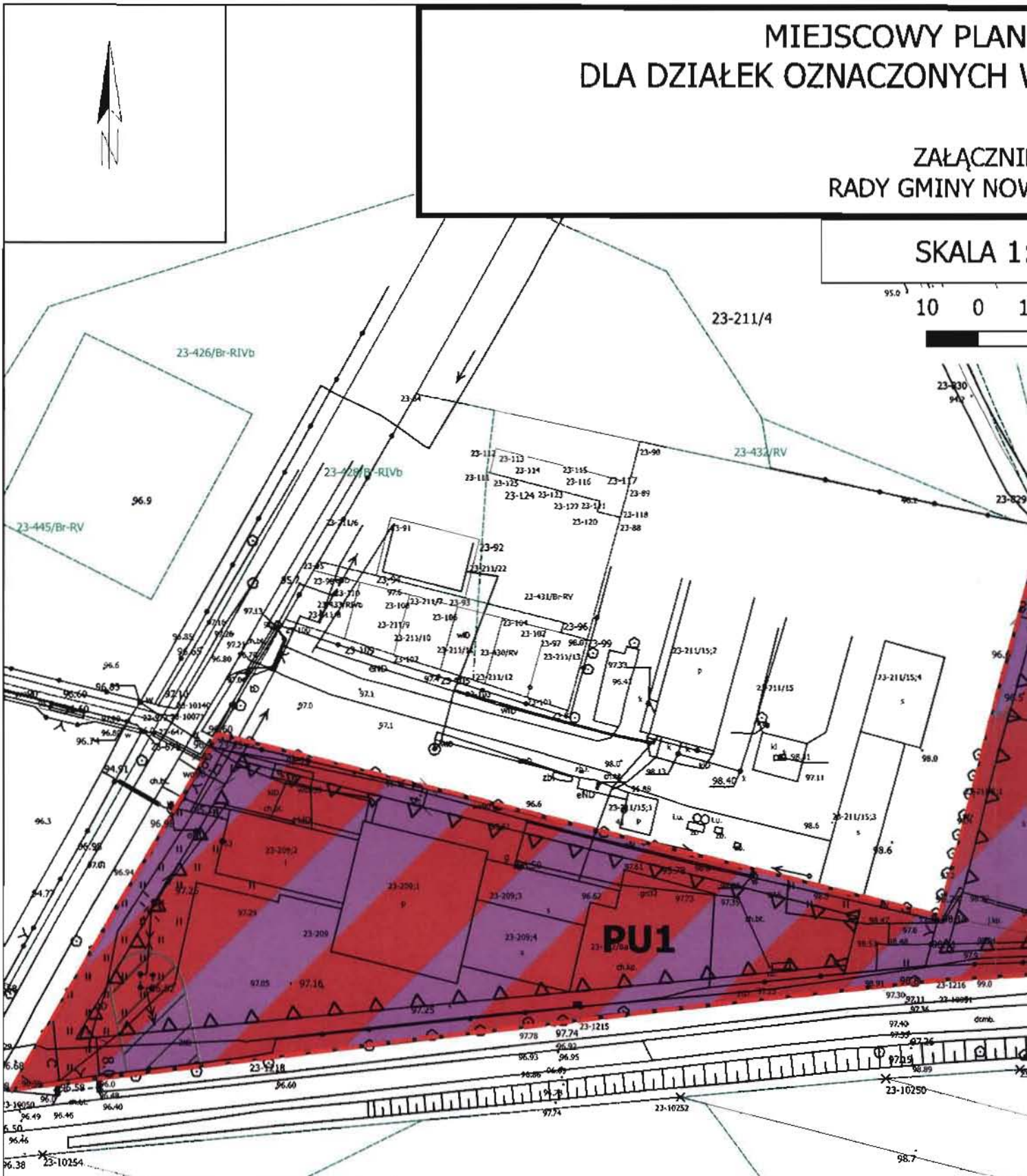
Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzenny, zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Marek Caliński

MIEJSCOWY PLAN
DLA DZIAŁEK OZNACZONYCH W

ZAŁĄCZNI
RADY GMINY NOW

SKALA 1:



Plan miejscowy sporządzony został w skali 1:1000 z wykorzystaniem cyfrowej mapy zasadniczej będącej w zasobach zgromadzonych w państwowym zasobie geodezyjno-kartograficznym w Państwowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Płońsku na podstawie licencji nr GG.6621.8.33.2020_1420_P

SPORZĄDZIŁ	WÓJT GMINY NOWE MIASTO
OPRACOWANIE	OPRACOWANIA ŚRODOWISKOWE I WODNOPRAWNE DORADZTWO I CONSULTING WITOLD SZYMAŃSKI
PAŹDZIERNIK 2021	

LAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CH W EWIDENCJI GRUNTÓW WSI NOWE MIASTO FOLWARK
NUMERAMI 209 I 211/5

CZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 225/XXVIII/2021
NOWE MIASTO Z DNIA 15 PAŹDZIERNIKA 2021 ROKU

A 1:1000

0 10 20 30 m



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWE MIASTO

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA:

granica zmiany studium - granica administracyjna gminy Nowe Miasto
granice obrębów geodezyjnych

Tereny istniejącej zabudowy
- zagrodowej
- zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej
- mieszkaniowej jednorodzinnej
- letniskowej
- mieszkaniowo-usługowej
- usługowej
- kultu religijnego
- obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

Tereny preferowane pod
- zabudowę mieszkaniowo-usługową
- zabudowę usługową
- usługi sportu
- obiekty produkcyjne, składy i magazyny
- zabudowę letniskową
- zabudowę turystyczno-rekreacyjną

Tereny użytkowane rolniczo
- grunty orne
- użytki zielone
- tereny specjalistycznej produkcji zwierzęcej

OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
- ciągi powiązań przyrodniczych o znaczeniu regionalnym
- ciągi powiązań przyrodniczych o znaczeniu lokalnym

obszar szczególnego zagrożenia powodzią
- średnie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi (raz na 100 lat)
- wysokie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi (raz na 10 lat)

TERENY KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- drogi wojewódzkie
- drogi powiatowe
- główne drogi gminne
- preferowany przebieg ścieżek rowerowych
- stacja paliw
- stacja bazowa
- ujęcia wody
- stacje uzdatniania wody
- komunalna oczyszczalnia ścieków
- przesyłowa linia elektroenergetyczna 110 kV ze strefą ograniczeń inwestycyjnych

LEGENDA

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa techniczna napowietrznej linii eleketroenergetycznej SN 15kV
- 8.0 — wymiarowanie
- PU1 — tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i/lub zabudowy usługowej
- WS1 — tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- zadrzewienia

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Marek Caliński