DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 7 marca 2025 r.

Poz. 2254

Podpisany przez:
Anna Teresa Gogołowicz
Data: 07.03.2025 12:12:57

UCHWAŁA NR 70/X/2025
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM MIEŚCIE

z dnia 21 lutego 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek oznaczonych w ewidencji gruntów miejscowości Nowe Miasto numerami 205 i 204.

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 303/XLIII/2022 Rady Miejskiej w Nowym w Mieście z dnia 25 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Miejska w Nowym Mieście stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek oznaczonych w ewidencji gruntów miejscowości Nowe Miasto numerami 205 i 204 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 dla części działek oznaczonych w ewidencji gruntów miejscowości Nowe Miasto numerami 205 i 204**, 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) **terenie –** 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 planem miejscowym**;

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. Tereny klasy **„MN”**, oznaczone symbolami „1MN” i „2MN”, **przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

2. Na terenach klasy „MN” dopuszcza się:

1) zieleń;

2) obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne;

3) 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.

§ 4. 1. Tereny klasy **„KR”**, oznaczone symbolami „1KR” i „2KR”, **przeznacza się dla komunikacji drogowej wewnętrznej**.

2. Dla terenów klasy „KR” ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska i przyrody.

§ 5. 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 jednorodzinne.

3. Ze względu na dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych tereny klasy „MN” zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, a tereny klasy „KR” zalicza się do miejsc dostępnych dla ludności.

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

5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie może zajmować mniej niż: 60% powierzchni działki budowlanej na terenach klasy „MN”; 0,1% powierzchni działki budowlanej na terenach klasy „KR”.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

§ 6. 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.

§ 7. 1. Z nieprzekraczalną linią zabudowy wiążą 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 zadaszeniami, 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 - 12 m;

2) dachy budynków - dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^{o}.

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 terenach klasy „MN” maksymalny udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej.

6. Na terenach klasy „MN” ustala się nadziemną intensywność zabudowy:

1) maksymalną – 1,5;

2) minimalną – 0,05.

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.

§ 8. 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 – 800 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki - 30 m;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego - 90^o, z tolerancją 20^o.

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

Rozdział 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 9. 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 mikrointalacji, 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 wiążą się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:

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.

§ 10. 1. Powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się w oparciu o drogi wewnętrzne oznaczone symbolami „1KR” i „2KR” oraz będącą poza granicą obszaru objętego planem miejscowym, istniejącą drogę powiatową nr 1248W, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

2. Na terenach klasy „MN” 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.

§ 11. 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 terenów oraz nie zostaną naruszone przepisy odrębne;

2) w zakresie nowych sieci uzbrojenia terenu dopuszcza się infrastrukturę: wodociągową, kanalizacyjną, gazową, elektroenergetyczną, cieplną, 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 i przemysłowe 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 §9 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.

§ 12. 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.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Marek Caliński

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 70/X/2025
Rady Miejskiej w Nowym Mieście
z dnia 21 lutego 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

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 dla części działek oznaczonych w ewidencji gruntów miejscowości Nowe Miasto numerami 205 i 204 nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 70/X/2025

Rady Miejskiej w Nowym Mieście

z dnia 21 lutego 2025 r.

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 dla części działek oznaczonych w ewidencji gruntów miejscowości Nowe Miasto numerami 205 i 204 **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 70/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