

**UCHWAŁA NR .....**

**Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą  
z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą  
dla działki nr ewid. 897, obręb Wólka Magierowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałą nr LI/339/2018 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla działki nr ewid. 897, obręb Wólka Magierowa, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą przyjętego uchwałą nr XVIII/136/2020 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z 16 stycznia 2020 r., zmienionego uchwałą nr LXX/498/2024 z dnia 25 stycznia 2024 r., **Rada Miejska w Nowym Mieście nad Pilicą uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą działki nr ewid. 897, obręb Wólka Magierowa, zwany dalej „planem miejscowym”, składający się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały oraz części graficznej, stanowiącej rysunek planu miejscowego.

**2.** Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego – załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4 do uchwały.

**3.** Plan miejscowy dotyczy obszaru, którego granice określono na załączniku graficznym do uchwały nr LI/339/2018 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą działki nr ewid. 897, obręb Wólka Magierowa.

**4.** Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego.

**§2.1.** Plan miejscowy ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, pokrycie dachów.

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

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) granic terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§3.1. Rysunek planu miejscowego zawiera następujące obowiązujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiarowanie (podane w metrach);
- 6) granice strefy obserwacji archeologicznej;
- 7) oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych:
  - obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu miejscowego linię określającą minimalną odległość, w której jest dopuszczone usytuowanie budynków i innych obiektów budowlanych od drogi, granicy działki z dopuszczeniem wysunięcia przed tą linię takich obiektów jak: schody, wykusze, ganki, balkony, podesty, pochylnie oraz części obiektów znajdujących się w całości pod poziomem terenu - określa się maksymalną odległość tego wysunięcia na 1,0 m;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy powszechnie obowiązującego prawa, z wyjątkiem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **przeznaczeniu terenów** – należy przez to rozumieć ustalony w planie miejscowym sposób zagospodarowania terenów, w tym rodzaj obiektów budowlanych dopuszczonych do realizacji na danym terenie;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem miejscowym o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach i warunkach

zagospodarowania, oznaczoną symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

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

- 1) **1.U** – teren zabudowy usługowej;
- 2) **1.ZN** – teren zieleni objęty formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 3) **1-3.WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych wraz z zielenią towarzyszącą.

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

**§6.** Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania, wymianę dachu istniejących budynków, na zasadach określonych w ustaleniach planu miejscowego.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§7.1.** Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

**2.** Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej.

**§8.** Cały obszar objęty planem jest położony w granicach następujących obszarów objętych formami ochrony przyrody, w granicach których obowiązują przepisy odrębne, w tym ustalenia planów ochrony:

- 1) Obszaru Natura 2000 „Dolina Pilicy”;
- 2) Obszaru Natura 2000 „Dolina Dolnej Pilicy”;
- 3) Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Pilicy i Drzewiczki.

**§9.** Cały obszar objęty planem jest zlokalizowany w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 412 „Szydłowiec Goszczewice”, dla którego obowiązują zasady ochrony wód podziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

**§10.1.** Część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, w granicach których obowiązują przepisy odrębne.

**2.** W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ustala się zakaz zabudowy.

## **Rozdział 4.**

### **Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości**

**§11.** Ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalny front działki - 25,0 m;

- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, w graniach wszystkich terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, od 80° do 110°.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady budowy, modernizacji i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§12.1.** Ustala się obsługę komunikacyjną terenów w oparciu o ponadlokalny system komunikacji: drogę wojewódzką nr 728, zlokalizowaną poza obszarem objętym planem miejscowym, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu miejscowego.

**2.** Ustala się zasady obsługi parkingowej:

- 1) ustala się minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów: 2 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) miejsca postojowe należy bilansować w granicach danej nieruchomości; dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w garażach wolnostojących, wbudowanych w bryłę budynku lub w formie wydzielonych miejsc do parkowania;
- 3) jeżeli powierzchnia użytkowa usług będzie większa niż 400 m<sup>2</sup> należy dodatkowo zapewnić jedno miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**§13.** Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów, powiązany z systemem położonym poza obszarem objętym planem miejscowym.

**§14.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej połączonej z gminnym systemem wodociągowym o przekroju minimum 32 mm;
- 2) dopuszcza się wykonywanie i eksploataowanie indywidualnych ujęć wody, w tym ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) budowę oraz rozbudowę sieci wodociągowej należy realizować w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu, stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych.

**§15.** W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum 63 mm;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej o przekroju minimum 200 mm;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe;
- 4) nakazuje się instalowanie separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych lub roztopowych szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§17.** Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez: wykorzystanie infrastruktury sieci elektroenergetycznej połączonej z zewnętrznym systemem elektroenergetycznym oraz z odnawialnych źródeł energii, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, wymiany jak i rozbiórki, w tym budowy stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§18.** Ustala się realizację zaopatrzenia w gaz z indywidualnych źródeł zaopatrzenia, docelowo z gminnej sieci gazowej o przekroju minimum 25 mm.

**§19.** Ustala się zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym sieci energii elektrycznej oraz innych nośników spalanych w urządzeniach spełniających środowiskowe normy jakości emisji.

**§20.** Ustala się obsługę telekomunikacyjną poprzez wykorzystanie infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, wymiany jak i rozbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§21.** Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW w tym mikroinstalacji, z wyłączeniem wiatraków.

**§22.** W zakresie gromadzenia, odbioru i usuwania odpadów i nieczystości stałych ustala się:

- 1) nakazuje się ich gromadzenie w urządzeniach do tego przystosowanych; odbiór i usuwanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów i urządzeń, służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów.

## **Rozdział 6.**

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

**§23.** Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30%.

## **Rozdział 7.**

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

**§24.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1.U** przeznaczonego pod **teren zabudowy usługowej**, dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących obiektów budowlanych oraz budowę urządzeń wodnych i obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rybackiej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.

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

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków w granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,0001 do 0,5;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - do 15,0 m;

- 5) ustala się dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielania działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi wojewódzkiej nr 728, położonej bezpośrednio poza obszarem objętym planem miejscowym.

4. Obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów zabudowy usługowej dotyczące elementów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 2, par. 6.

5. Obowiązują ustalenia planów ochrony ustanowionych dla obszarów objętych formami ochrony przyrody oraz przepisy odrębne, zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 3, par. 8.

6. W związku z położeniem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 412 „Szydłowiec-Goszczewice” oraz częściowego położenia w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - obowiązują sposoby zagospodarowania terenów, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 3, par. 9 i 10.

**§25.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1.ZN** przeznaczonego pod **teren zieleni objęty formami ochrony przyrody** zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, ustala się zakaz zabudowy.

**§26.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem: **1.WS, 2.WS, 3.WS** przeznaczonych pod **tereny wód powierzchniowych śródlądowych wraz z zielenią towarzyszącą**, dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń gospodarki wodnej, z wyłączeniem budynków oraz przejść i przejazdów.

2. Obowiązują ustalenia planów ochrony ustanowionych dla obszarów objętych formami ochrony przyrody oraz przepisy odrębne, zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 3, par. 8.

3. W związku z położeniem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 412 „Szydłowiec-Goszczewice” oraz częściowego położenia w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego - obowiązują sposoby zagospodarowania terenów, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 3, par. 9 i 10.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia końcowe**

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

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą

z dnia ..... 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY NOWE MIASTO NAD PILICĄ  
DLA DZIAŁKI NR EWID. 897, OBRĘB WÓŁKA MAGIEROWA**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla działki nr ewid. 897, obręb Wólka Magierowa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 października 2021 r. do 24 listopada 2021 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą, pl. O. H. Koźmińskiego 1/2, 26-420 Nowe Miasto nad Pilicą. Termin na składanie uwag upłynął z dniem 10 grudnia 2021 r., zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem Burmistrza Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą z dnia 20 października 2021 r. Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 28 lutego 2024 r. do 21 marca 2024 r. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 11 kwietnia 2024 r. W wyznaczonych terminach nie wpłynęły żadne uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą

z dnia ..... 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977, ze zm.), Rada Miejska w Nowym Mieście nad Pilicą stwierdza, iż zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla działki nr ewid. 897, obręb Wólka Magierowa, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu gminy oraz z pozyskanych funduszy i środków zewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.



**UZASADNIENIE  
DO UCHWAŁY NR .....**

**Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą  
z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą  
dla działki nr ewid. 897, obręb Wólka Magierowa**

**1. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

**1.1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz ochrona walorów architektonicznych i krajobrazowych**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla działki nr ewid. 897, obręb Wólka Magierowa, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje obszar o powierzchni około 1,00 ha. Granice obszaru objętego planem miejscowym są zgodne z granicami wskazanymi na załączniku graficznym do uchwały nr LI/339/2018 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla działki nr ewid. 897, obręb Wólka Magierowa. Obszar ustaleń planistycznych jest częściowo zagospodarowany w jego granicach znajduje się zabudowa o funkcji usługowej, na którą składają się obiekt usługowy w zakresie usług gastronomii oraz towarzyszące obiekty gospodarcze, techniczne. Obszar zabudowy jest zagospodarowany i urządzony, posiada obsługę komunikacyjną poprzez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej. Realizacja ustaleń planu miejscowego stanowi kontynuację dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenów.

Obszar objęty planem miejscowym jest położony na terenach, na których dotychczas obowiązywały ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą (uchwała nr XX/128/2004 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 8 października 2004 r.), który ustalił następujące przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej (z dopuszczeniem realizacji zabudowy usługowej), tereny lasów, niebędące w administracji lasów państwowych oraz tereny zieleni niskiej. Wytyczne do ustalenia przeznaczenia terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zawiera Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą, przyjęte uchwałą nr XVIII/136/2020 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z 16 stycznia 2020 r., zmienione uchwałą nr LXX/498/2024 z dnia 25 stycznia 2024 r. Tereny objęte planem miejscowym są położone w obszarze o kierunku zagospodarowania przestrzennego: tereny koncentracji zabudowy usługowej, zgodnie z wyrysem ze Studium umieszczonym na załączniku graficznym do uchwały w sprawie planu miejscowego. Plan miejscowy przeznacza tereny w większości pod zabudowę usługową, uwzględniając stan istniejący, jak i potrzeby i możliwości rozwoju gospodarczego gminy. W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium i wpisują się w wytyczne polityki przestrzennej gminy Nowe Miasto nad Pilicą w zakresie docelowych granic struktur funkcjonalno-przestrzennych poszczególnych miejscowości, jak i standardów przyszłego zagospodarowania, jednocześnie wpisując się w strategiczne cele jej rozwoju. Plan miejscowy, w ramach ustaleń szczegółowych, określa warunki kształtowania zabudowy, zasady lokalizacji zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry i gabaryty kształtowania zabudowy. W celu ochrony walorów architektonicznych plan miejscowy wprowadza zasady dotyczące realizacji pokryć dachowych.

**1.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami oraz ochrona gruntów**

## **rolnych i leśnych**

Obszar objęty planem miejscowym jest położony w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody: Obszaru Chronionego Krajobrazu rzeki Pilicy i Drzewiczki, Obszaru Natura 2000 „Dolina Pilicy”, Obszaru Natura 2000 „Dolina Dolnej Pilicy”, na podstawie przepisów odrębnych tj. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Plan miejscowy uwzględnia położenie terenów w odniesieniu do obszarów objętych formami ochrony przyrody oraz zawiera informację o ich obowiązującej ochronie, na podstawie przepisów odrębnych. Dla Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Pilicy i Drzewiczki obowiązuje uchwała nr 29/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r., zmieniająca Rozporządzenie w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny rzeki Pilicy i Drzewiczki. Zgodnie z ww. uchwałą w Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązuje zakaz m.in.: budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości od 20 do 100 m od: linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, zasięgu lustra w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Plan miejscowy dopuszcza rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących obiektów budowlanych, które znajdują się na działce objętej opracowaniem. Powyższe zapisy są zgodne z obowiązującą uchwałą nr 29/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki, która w przeciwieństwie do poprzednio obowiązującego Rozporządzenia Nr 43 Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 maja 2005 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki ustalającego zakaz zabudowy na przedmiotowym terenie, w dotychczasowym obowiązującym zakresie dopuszcza rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących obiektów budowlanych oraz zakazuje budowy nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Cały obszar objęty planem miejscowym jest położony w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP nr 412 „Szydłowiec-Goszczewice”. Plan miejscowy uwzględnia położenie terenów w odniesieniu do Głównych Zbiorników Wód Podziemnych oraz zawiera informację o ochronie wód podziemnych, na podstawie przepisów odrębnych. Ponadto procedura prac planistycznych nie wymagała:

- zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ w granicach opracowania nie znajdują się grunty rolne, podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków,
- zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, ponieważ w granicach opracowania nie znajdują się grunty leśne, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków.

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

Ustalenia planu miejscowego nie dotyczą obiektów i obszarów zabytkowych, objętych formą ochrony zabytków, na podstawie przepisów odrębnych tj. ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W obszarze objętym planem miejscowym nie znajdują się inne obiekty zabytkowe tj. ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Plan miejscowy uwzględnia natomiast strefę obserwacji archeologicznej od zaewidencjonowanego stanowiska archeologicznego znajdującego się w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

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

Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu obszarów, na których określono bezpośrednie zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i ich mienia - jest położony w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i

wynosi 10% oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. Plan miejscowy ujawnia granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wskazując na stopień zagrożenia, wynikającego z możliwości powodzi na przedmiotowym terenie. Ponadto, w ramach rozstrzygnięć planistycznych, ustalono ograniczenia realizacji przyszłej zabudowy, wynikające z zdiagnozowanego zagrożenia powodzią. Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje innych terenów, na których określono bezpośrednie zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i ich mienia (tj. obszarów osuwania się mas ziemnych). Plan określa zasady ochrony środowiska, obejmujące standardy ochrony zdrowia. Wymagania te będą realizowane w oparciu o ustalenia szczegółowe na poziomie realizacji inwestycji budowlanych. Zgodnie z Prognozą oddziaływania na środowisko plan zawiera ustalenia konieczne – pozytywne, dla zachowania bezpieczeństwa zdrowia i życia ludzi. Ustalenia planu zapewniają oczekiwaną ochronę środowiska oraz wymagany prawem stan sanitarny terenów, a więc i ochronę zdrowia ludzi.

### **1.5. Walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego**

Ustalenia planu miejscowego nie wpłyną na obniżenie walorów ekonomicznych przestrzeni, będą skutkować wzrostem wartości nieruchomości. Plan miejscowy przeznacza tereny pod zabudowę usługową, co w konsekwencji skutkować będzie wzrostem wartości gruntów, dotychczas przeznaczonych na inne cele. Ustalenia planu nie naruszają prawa własności, stanowią realizację polityki przestrzennej gminy określającej przyszłe kierunki zagospodarowania terenów, opracowaną m.in. z uwzględnieniem składanych wniosków poszczególnych właścicieli. Plan uwzględnia interes publiczny związany z kształtowaniem przejrzystej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Plan zapewnia również utrzymanie i rozwój infrastruktury technicznej.

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

Obszar objęty planem nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami. Projekt planu został przesłany w ramach etapu opiniowania i uzgodnień prac planistycznych do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa i uzyskał wymagane w tym zakresie uzgodnienie. Plan uwzględnia, w zakresie swoich właściwości, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W treści jego ustaleń dopuszcza się budowę elementów infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury służącej w sytuacjach kryzysowych: ochronie przeciwpożarowej, realizacji zadań w zakresie wykrywania zagrożeń oraz ostrzegania i alarmowania, zaopatrywaniu ludności w wodę pitną, zapewnieniu bezpieczeństwa sieci.

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

Obszar objęty planem miejscowym nie dotyczy terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami. Projekt planu miejscowego został przesłany w ramach etapu opiniowania i uzgodnień do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa i uzyskał wymagane w tym zakresie uzgodnienia.

### **1.8. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Zasady prowadzenia procedury planistycznej, w tym obowiązek zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym (oraz sposób w jaki udział ten ma zostać zapewniony) regulują m.in. przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Procedura prac planistycznych planu miejscowego została przeprowadzona w ramach partycypacji społecznej. Procedura udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego obejmowała:

- ogłoszenie i obwieszczenie (podanie do publicznej wiadomości) informacji o wszczęciu postępowania w sprawie sporządzenia planu oraz o wszczęciu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- możliwość złożenia wniosków do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, zgodnie z informacjami zawartymi w ogłoszeniu i obwieszczeniu,
- możliwość uczestnictwa w debacie publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- możliwość zapoznania się z dokumentacją sprawy, dostępną w Urzędzie Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą,
- możliwość złożenia uwag i wniosków do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
- rozpatrzenie przez organ opracowujący dokument złożonych uwag i wniosków.

Uwagi i wnioski można było składać na piśmie na adres Urzędu Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą, ustnie do protokołu w Urzędzie Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem Burmistrza Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą z dnia 3.04.2019 r. – wnioski do projektu planu miejscowego można było składać od dnia pojawienia się ogłoszenia do dnia 7.05.2019 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek do projektu planu miejscowego. Projekt planu miejscowego, zgodnie z ogłoszeniem i obwieszczeniem Burmistrza Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.10.2021 r. do 24.11.2021 r. - uwagi do projektu planu można było składać do dnia 10.12.2021 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga. W związku z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 sierpnia 2023 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z dnia 29 stycznia 2024 r., Poz. 1315), po konsultacji jego brzmienia z Wojewodą Mazowieckim (w zakresie konieczności i zakresu wznowienia procedury prac planistycznych) projekt planu miejscowego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu (z uwzględnieniem granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią uzgodnionych przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie pismem znak: WA.RPP.610.3.2022.JL z dnia 20 stycznia 2022 r.) w dniach od 28 lutego 2024 r. do 21 marca 2024 r. - uwagi do projektu planu można było składać do dnia 11 kwietnia 2024 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynął żadna uwaga do projektu planu miejscowego.

### **1.9. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Realizacja przeznaczenia terenów, określonego planem miejscowym, nie wpłynie na ograniczenie możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, nie stwarza zagrożenia związanego z niedoborem wody.

## **2. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 3 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Analiza i ocena istniejącego zagospodarowania terenu, analiza uwarunkowań środowiskowych, społecznych, ekonomicznych, struktury własnościowej, a także analiza uwarunkowań wynikających ze stanu prawnego przeprowadzone zostały przed sporządzeniem projektu planu i pozwoliły na sformułowanie jego ustaleń. Zebrane w ramach tych analiz informacje zawarte zostały w materiałach planistycznych sporządzonych na potrzeby projektu planu miejscowego oraz w trakcie jego procedowania – opracowaniu ekofizjograficznym, prognozie oddziaływania na środowisko i prognozie skutków finansowych. Pozwoliły one na określenie i uwzględnienie w projekcie planu szeroko rozumianego interesu publicznego. Procedura prowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy umożliwiła właściwym instytucjom i organom, jak również użytkownikom terenów, składanie wniosków i uwag do projektu planu, zapewniając tym samym uwzględnienie także interesów prywatnych właścicieli.

### 3. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Tereny w obszarze objętym planem są już częściowo zainwestowane. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają granice rozwoju jednostki osadniczej – wsi Wólka Magierowa, w długiej perspektywie powinny się przyczynić do porządkowania struktury przestrzennej miejscowości poprzez określenie docelowych granic rozwoju przestrzennego oraz jego struktury funkcjonalno-przestrzennej. Niezależnie od powyższych wniosków warunki sytuowania nowej zabudowy, sformułowane w art. 1 ust. 4 ustawy, można uznać za spełnione, zgodnie z poniższym uzasadnieniem:

- 1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego* – tereny są położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej drogi publicznej – droga wojewódzka, ich obsługa nie będzie wymagała budowy nowego systemu transportowego, może się bowiem odbywać w oparciu o istniejący układ dróg;
- 2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu* – plan miejscowy nie dotyczy realizacji terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów* – plan miejscowy nie dotyczy terenów z przeznaczeniem pod drogi;
- 4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o zwartej strukturze przestrzennej* - zabudowa będzie realizowana w granicy jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w granicach struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Wólka Magierowa, na terenach charakteryzujących się dobrym dostępem do infrastruktury komunikacyjnej oraz stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne.

### 4. ZGODNOŚĆ USTALEŃ PLANU Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania*. Rada Miejska w Nowym Mieście nad Pilicą uchwalała nr LI/332/2018 z dnia 27 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęła opracowaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Analiza zawiera ocenę polityki planistycznej gminy, w tym postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. dokumencie wskazano na potrzebę sporządzania nowych planów miejscowych – niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z ww. Analizą, w tym z harmonogram kierunków prac planistycznych.

### 5. WPŁYW USTALEŃ PLANU NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ sporządzający projekt planu zobowiązany jest do opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Jest to dokument w całości poświęcony problematyce wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Szczegółowa analiza pozwala oszacować zarówno koszty, związane przede wszystkim z realizacją inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jak i ewentualne wpływy

do budżetu. Ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są poprawne ekonomiczne (bilans ekonomiczny jest dodatni). Prognoza skutków finansowych wskazała wzrost wartości gruntów oraz ustaliła wpływy do budżetu związane m.in. z rentą planistyczną oraz opłatami lokalnymi. Realizacja ustaleń planu miejscowego nie zawiera obciążeń budżetu gminy, m.in. w zakresie budowy elementów systemu komunikacji publicznej i innej infrastruktury technicznej.