



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 28 września 2020 r.

Poz. 9868

UCHWAŁA NR XXVI/172/2020 RADY MIEJSKIEJ W NOWYM MIEŚCIE NA PILICĄ

z dnia 17 września 2020 r.

w sprawie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto nad Pilicą dla obszaru położonego na północ od drogi wojewódzkiej nr 728

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, ze zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr LI/335/2018 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto nad Pilicą dla obszaru położonego na północ od drogi wojewódzkiej nr 728, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowe Miasto nad Pilicą przyjętego uchwałą nr XVIII/136/2020 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z 16 stycznia 2020 r. **Rada Miejska w Nowym Mieście nad Pilicą uchwala, co następuje:**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto nad Pilicą dla obszaru położonego na północ od drogi wojewódzkiej nr 728, 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 miejscowego - załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały.

3. Plan miejscowy dotyczy obszaru, którego granice określono na załączniku graficznym do uchwały nr LI/335/2018 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto nad Pilicą dla obszaru położonego na północ od drogi wojewódzkiej nr 728.

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

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

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

3. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 2-7 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 8.

§ 3.1. Ustalenia planu miejscowego są zawarte w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu miejscowego, który zawiera następujące obowiązujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenów;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 7) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza w Nowym Mieście nad Pilicą – 50 metrów;
- 8) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza w Nowym Mieście nad Pilicą – 150 metrów;
- 9) wymiarowanie (podane w metrach);
- 10) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
 - 1 – Dom (ul. Warszawska 41),
 - 2 – Kapliczka (ul. Warszawska 59),
 - 3 – Willa (ul. Warszawska 71),
 - 4 – Młyn elektryczny (ul. Warszawska 73).

- 11) granice strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Nowego Miasta nad Pilicą.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego 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 możliwe usytuowanie budynków od drogi, granicy działki lub innego obiektu, z dopuszczeniem wysunięcia przed tą linię takich obiektów jak: schody, okapy, dachy, zadaszenia, balkony, wykusze, podesty, pochylnie oraz części obiektów znajdujących się w całości pod poziomem terenu. Określa się maksymalną odległość tego wysunięcia na 1,0 m;
- 2) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu miejscowego linię, przy której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź ściany budynku, w skrajnym przypadku sam narożnik budynku, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych jak: schody, okapy, 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. Dla budynków gospodarczych, garażowych i technicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej oraz przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) **pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV** - należy przez to rozumieć tereny położone w pasie o szerokości 15,0 m - po 7,5 m na stronę od osi linii, które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym oraz potrzeby eksploatacyjne tych linii wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu tych terenów;
- 4) **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;
- 5) **przeznaczeniu terenów** – należy przez to rozumieć dopuszczony planem sposób zagospodarowania terenów oraz rodzaj obiektów budowlanych dopuszczonych do realizacji na danym terenie, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego o ustalonym przeznaczeniu, zasadach i warunkach zagospodarowania; teren został oznaczony symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych 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.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) **1.MS** - tereny zabudowy śródmiejskiej;
- 4) **1.MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) **1.U, 2.U, 3.U** - tereny zabudowy usługowej;
- 6) **1.KDZ** - tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej (Z);
- 7) **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL** - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej (L);
- 8) **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD** - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej (D).

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. 1. Ustala się, że elementem zagospodarowania przestrzennego wymagającym zachowania jest pierzeja zabudowy ukształtowana wzdłuż ul. Warszawskiej, współtworząca układ urbanistyczny Nowego Miasta nad Pilicą.

2. Nakazuje się kształtowanie zabudowy w pierzei wzdłuż ul. Warszawskiej, ustalonej obowiązującą linią zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej oraz z wyłączeniem terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami od 1.U do 3.U.

§ 8. Cały obszar objęty planem jest zlokalizowany w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 „Koluszki - Tomaszów”, dla którego obowiązują zasady ochrony wód podziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

§ 9. Ustala się pas technologiczny wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, w granicach którego ustala się:

- 1) zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności, której naturalna wysokość przekracza 2,0 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów; w przypadku likwidacji lub skablowania istniejących linii elektroenergetycznych oraz gdy nie występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określonego w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych.

§ 10. 1. Zakazuje się przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) terenów oznaczonych symbolem: 1-5.MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) terenów oznaczonych symbolem: 1-5.MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) terenów oznaczonych symbolem 1.MW oraz 1.MS - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

Rozdział 4.

Zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, których lokalizację wskazano na rysunku planu miejscowego:

- 1) Dom (ul. Warszawska 41) – ochronie konserwatorskiej podlega linia zabudowy wyznaczona budynkiem oraz jego funkcja mieszkaniowo-usługowa;
- 2) Kapliczka (ul. Warszawska 59) – ochronie konserwatorskiej podlega forma architektoniczna obiektu małej architektury, jego funkcja oraz lokalizacja;
- 3) Willa (ul. Warszawska 71) – ochronie konserwatorskiej podlega forma architektoniczna obiektu, użyte materiały budowlane;
- 4) Młyn elektryczny (ul. Warszawska 73) - ochronie konserwatorskiej podlega forma architektoniczna obiektu, użyte materiały budowlane.

2. Ustala się granice strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Nowego Miasta nad Pilicą, w granicach której ochronie konserwatorskiej podlegają zachowane elementy zagospodarowania przestrzennego: pierzeja ulicy ukształtowana wzdłuż ul. Warszawskiej, zachowane historyczne podziały własnościowe.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

§ 12. Ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a. terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem MW – 700 m²,
 - b. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN – 800 m²,
 - c. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem MN/U – 800 m²,
 - d. terenów zabudowy śródmiejskiej, oznaczonych symbolem MS – 600 m²,
 - e. terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem U – 800 m²,
- 2) minimalny front działki, w graniach wszystkich terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - 16,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, w graniach wszystkich terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, od 80° do 110°.

Rozdział 6.

Zasady budowy, modernizacji i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych klasy dróg lokalnych, położonych w terenach oznaczonych symbolem: 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, z dróg publicznych klasy dróg dojazdowych, położonych w terenach oznaczonych symbolem: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD oraz z drogi publicznej, położonej bezpośrednio poza granicami obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Ustala się, że elementem ponadlokalnego systemu komunikacji obszaru objętego planem miejscowym jest odcinek drogi publicznej klasy drogi zbiorczej, położony w terenie oznaczonym symbolem 1.KDZ (droga wojewódzka w ciągu obwodnicy miasta Nowe Miasto nad Pilicą).

3. Ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych i sposób ich realizacji:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem 1.MW – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem 1-5.MN oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem 1-5.MN/U - 1 miejsce na lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem 1-3.U – 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na lokal mieszkalny;
- 4) miejsca do parkowania należy bilansować w granicach nieruchomości; dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w garażach wolnostojących, wbudowanych w bryłę budynku lub w formie wydzielonych miejsc do parkowania w graniach działek budowlanych;
- 5) jeżeli powierzchnia użytkowa usług będzie większa niż 400 m² należy dodatkowo zapewnić jedno miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, połączonej z gminnym systemem wodociagowym, o przekroju minimum 32 mm;
- 2) dopuszcza się wykonywanie i eksploatawanie indywidualnych ujęć wody, w tym ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) budowę oraz rozbudowę sieci wodociągowej należy realizować w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu, stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych.

§ 16. 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 lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 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.

§ 18. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez: wykorzystanie infrastruktury sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia 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.

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

§ 20. 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.

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

§ 22. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem wiatraków.

§ 23. W zakresie gromadzenia, odbioru i usuwania odpadów ustala się:

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

Rozdział 7.

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

§ 24. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego:

- 1) terenów oznaczonych symbolem: MN, MN/U oraz U – 30%;
- 2) pozostałych terenów – 0,01%.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN** przeznaczonych pod **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) innych obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: t.j. wiat, altan, dojść, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a.maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
 - b.minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c.wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0,
 - d.maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0 m,
 - budynków gospodarczych, technicznych, wiat, altan – 6,0 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – do 3,0 m;
- 3) ustala się pokrycie dachów:
 - a.dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu,
 - b.dopuszcza się zachowanie istniejących pokryć dachowych oraz ich przebudowę;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m², przy czym dopuszcza się wydzielanie działek niespełniających ustalonego parametru wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną, powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami.

4. Obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, wynikające z położenia części terenów w granicy:

- 1) pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, obowiązują ustalenia §9.
- 2) strefy ochrony sanitarnej od cmentarza w Nowym Mieście nad Pilicą, w granicach których obowiązują przepisy odrębne.

5. W zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 404 „Koluszki-Tomaszów” obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony wód podziemnych.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:

- 1) 1.MN – z dróg publicznych klasy dróg lokalnych oznaczonych symbolem: 1.KDL i 2.KDL oraz z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1.KDD;
- 2) 2.MN – z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3.KDL oraz z dróg publicznych klasy dróg dojazdowych oznaczonych symbolem: 2.KDD i 4.KDD;
- 3) 3.MN – z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3.KDL oraz z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 3.KDD;

- 4) 4.MN – z dróg publicznych klasy dróg lokalnych oznaczonych symbolem: 3.KDL i 4.KDL oraz z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 3.KDD;
- 5) 5.MN – z drogi publicznej (ul. Warszawska) położonej bezpośrednio poza granicami obszaru objętego planem miejscowym, z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 4.KDL, z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 8.KDD.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U** przeznaczonych pod **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej**, dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zabudowy usługowej;
- 3) budynków usługowych i innych obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budynków gospodarczych, budynków technicznych, wiat, altan, dojsć, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a. maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
 - b. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - c. wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0,
 - d. maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0 m,
 - budynków usługowych – 10,0 m,
 - budynków gospodarczych, technicznych, wiat, altan i innych obiektów budowlanych – 6,0 m;
- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
- 4) ustala się pokrycie dachów:
 - a. dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu,
 - b. dopuszcza się zachowanie istniejących pokryć dachowych oraz ich przebudowę;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m², przy czym dopuszcza się wydzielanie działek niespełniających ustalonego parametru wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną, powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami.

4. Obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, wynikające z położenia części terenów w granicy:

- 1) pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, obowiązują ustalenia §9.
- 2) stref ochrony sanitarnej od cmentarza w Nowym Mieście nad Pilicą, w granicach których obowiązują przepisy odrębne.

5. W zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 404 „Koluszki-Tomaszów” obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony wód podziemnych.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:

- 1) 1.MN/U – z dróg publicznych klasy dróg dojazdowych oznaczonych symbolem: 2.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 7.KDD;
- 2) 2.MN/U – z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3.KDL oraz z dróg publicznych klasy dróg dojazdowych oznaczonych symbolem: 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD;
- 3) 3.MN/U – z drogi publicznej położonej bezpośrednio poza granicami obszaru objętego planem miejscowym (ul. Warszawska), z dróg publicznych klasy dróg lokalnych oznaczonych symbolem: 3.KDL 4.KDL, z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 6.KDD;
- 4) 4.MN/U – z drogi publicznej położonej bezpośrednio poza granicami obszaru objętego planem (ul. Warszawska), z dróg publicznych klasy dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem: 2.KDD, 7.KDD;
- 5) 5.MN/U - z drogi publicznej położonej bezpośrednio poza granicami obszaru objętego planem miejscowym (ul. Warszawska), z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 7.KDD.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1.MS** przeznaczonego pod **tereny zabudowy śródmiejskiej**, dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) innych obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budynków gospodarczych, budynków technicznych, wiat, altan, dojść, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 jest położony w obszarze zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych na zasadach określonych w niniejszym paragrafie, z zachowaniem pokryć dachówkowych nie spełniających ustaleń szczegółowych.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się obowiązującą linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) obowiązująca linia zabudowy w granicy stanowi element zagospodarowania przestrzennego, wymagający zachowania, zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 2;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a. maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%,
 - b. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
 - c. wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,1,
 - d. maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0 m,
 - budynków mieszkalno-usługowych, usługowych – 15,0 m,
 - budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 15,0 m,
 - budynków gospodarczych, technicznych, wiat, altan i innych obiektów budowlanych – 8,0 m;
- 4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
- 5) dopuszcza się realizację budynków w granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 6) ustala się pokrycie dachów:
 - a. dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu,
 - b. dopuszcza się zachowanie istniejących pokryć dachowych oraz ich przebudowę;

7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m², przy czym dopuszcza się wydzielanie działek niespełniających ustalonego parametru wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną, powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami.

5. Obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, w granicy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, wynikające z położenia części terenów w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Nowego Miasta nad Pilicą.

6. W zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 404 „Koluszki-Tomaszów” obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony wód podziemnych.

7. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej, położonej bezpośrednio poza granicami obszaru objętego planem miejscowym (ul. Warszawska) oraz z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2.KDD, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.MW przeznaczonego pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zabudowy usługowej;
- 3) budynków usługowych i innych obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budynków gospodarczych, budynków technicznych, wiat, altan, dojść, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się realizację usług w parterach lub dwóch pierwszych kondygnacjach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a. maksymalna powierzchnia zabudowy: 80%,
 - b. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
 - c. wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,2,
 - d. maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 15,0 m,
 - budynków usługowych – 12,0 m,
 - budynków gospodarczych, technicznych, wiat i innych obiektów budowlanych – 6,0 m;
- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
- 4) ustala się pokrycie dachów:
 - a. dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35⁰, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu,
 - b. dopuszcza się zachowanie istniejących pokryć dachowych oraz ich przebudowę;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m², przy czym dopuszcza się wydzielanie działek niespełniających ustalonego parametru wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną, powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami.

4. W zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 404 „Koluszki-Tomaszów” obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony wód podziemnych.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej, położonej bezpośrednio poza granicami obszaru objętego planem miejscowym (ul. Warszawska) oraz drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 7.KDD, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1.U, 2.U, 3.U**, przeznaczonych pod **tereny zabudowy usługowej**, dopuszcza się lokalizację:

- 1) zabudowy usługowej;
- 2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jako towarzyszących zabudowie usługowej;
- 3) innych obiektów i elementów zagospodarowania działek budowlanych, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania: budynków gospodarczych, budynków technicznych, wiat, altan, dojść, dojazdów, zieleni oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a. maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%,
 - b. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - c. wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,2,
 - d. maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych – 15,0 m,
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, technicznych, wiat i innych obiektów budowlanych – 10,0 m;
- 3) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, w kolorze ceglastej czerwieni, szarości, czerni lub grafitu;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m², przy czym dopuszcza się wydzielanie działek niespełniających ustalonego parametru wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną, powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami.

4. Obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, wynikające z położenia części terenu oznaczonego symbolem: 2.U i 3.U w granicach stref ochrony sanitarnej od cmentarza w Nowym Mieście nad Pilicą, w granicach których obowiązują przepisy odrębne.

5. W zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 440 „Koluszki-Tomaszów” obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony wód podziemnych.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:

- 1) 1.U – z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3.KDL oraz drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 3.KDD;
- 2) 2.U – z drogi publicznej, położonej bezpośrednio poza granicami obszaru objętego planem miejscowym (ul. Warszawską) oraz drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 7.KDD;
- 3) 3.U – z drogi publicznej położonej bezpośrednio poza granicami obszaru objętego planem (ul. Warszawska) oraz drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 8.KDD.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDZ** przeznaczonego pod **tereny dróg publicznych klasy dróg zbiorczych (Z)** dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej i urządzeń komunikacyjnych, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczony symbolem 1.KDZ o szerokości zmiennej od 25,0 m do 35,0 zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL**, przeznaczonych pod **tereny dróg publicznych klasy dróg lokalnych (L)** dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej i urządzeń komunikacyjnych, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się tereny dróg publicznych klas drogi lokalnej:

- 1) teren 1.KDL o szerokości zmiennej od 10,0 m do 17,7 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) teren 2.KDL o szerokości zmiennej od 12,0 m do 20,0 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) teren 3.KDL o szerokości zmiennej od 10,0 m do 22,7 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 4) teren 4.KDL o szerokości zmiennej od 10,2 m do 20,7 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD** przeznaczonych pod **tereny dróg publicznych klasy dróg dojazdowych (D)** dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej i urządzeń komunikacyjnych, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się tereny dróg publicznych klas drogi dojazdowej:

- 1) teren 1.KDD o szerokości 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) teren 2.KDD o szerokości zmiennej od 5,9 m do 20,0 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) teren 3.KDD o szerokości zmiennej od 12,0 m do 20,5 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 4) teren 4.KDD o szerokości 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 5) teren 5.KDD o szerokości 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 6) teren 6.KDD o szerokości zmiennej od 12,0 m do 28,3 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 7) teren 7.KDD o szerokości zmiennej od 12,0 m do 17,0 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 8) teren 8.KDD o szerokości zmiennej od 10,0 m do 20,0 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

Rozdział 9.

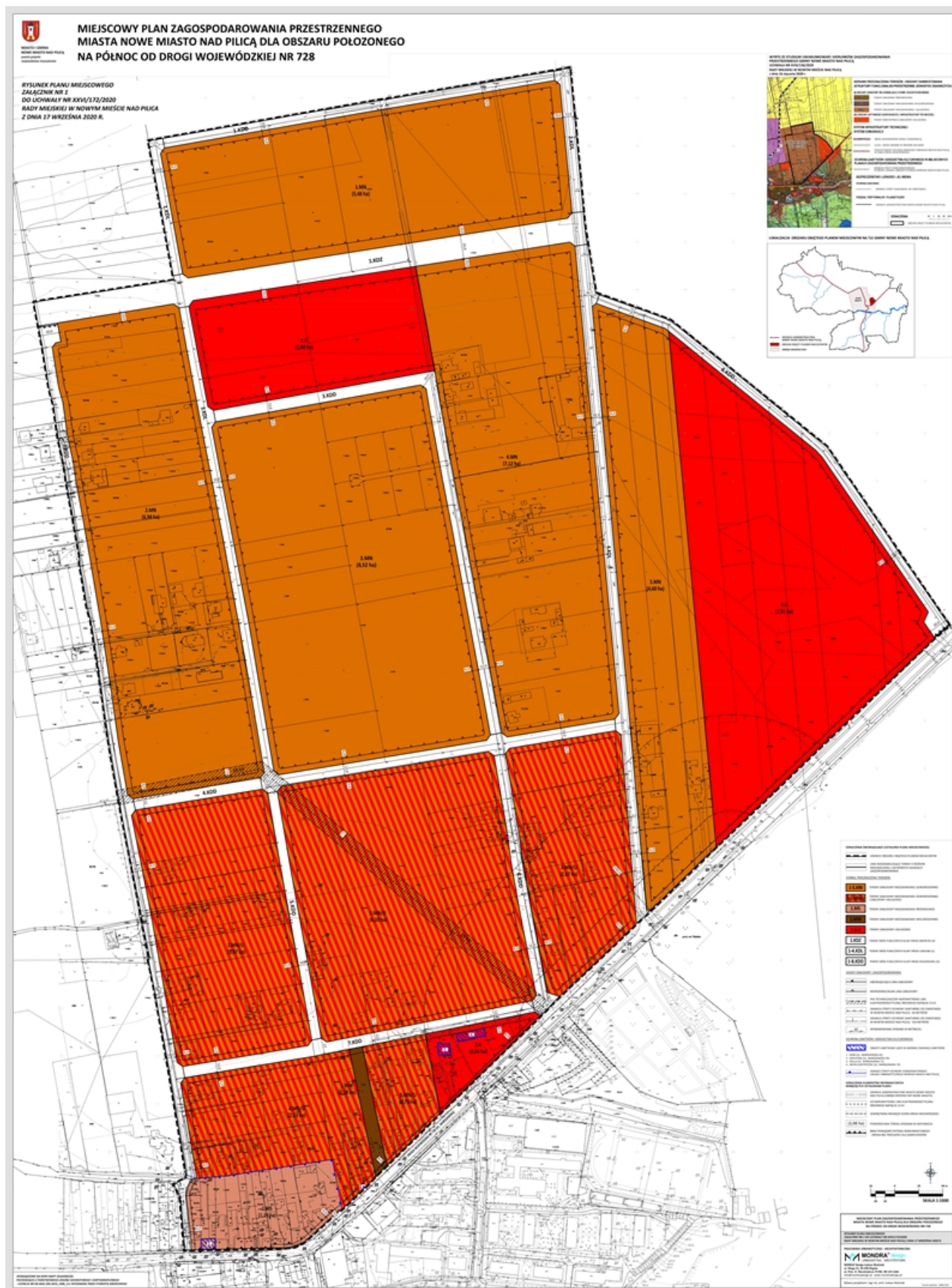
Ustalenia końcowe

§ 33. 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Nowym Mieście nad Pilicą
mgr Tomasz Pietrucha

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVI/172/2020
Rady Miejskiej w Nowym Mieście na Pilicą
z dnia 17 września 2020 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVI/172/2020
Rady Miejskiej w Nowym Mieście na Pilicą
z dnia 17 września 2020 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWE MIASTO DLA OBSZARU
POŁOŻONEGO NA PÓŁNOC OD DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 728**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto nad Pilicą dla obszaru położonego na północ od drogi wojewódzkiej nr 728 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 lipca do 24 sierpnia 2020 r. Termin na składanie uwag upłynął z dniem 8 września 2020 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Nowym Mieście nad Pilicą

mgr Tomasz Pietrucha

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/172/2020
Rady Miejskiej w Nowym Mieście na Pilicą
z dnia 17 września 2020 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. U. z 2020 r. poz. 293, 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 miasta Nowe Miasto nad Pilicą dla obszaru położonego na północ od drogi wojewódzkiej nr 728, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu gminy oraz z pozyskanych funduszy i środków zewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Nowym Mieście nad Pilicą

mgr Tomasz Pietrucha