

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr ...
Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą
z dnia ... r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla działki nr ewid.: 69 obręb Gostomia

1 PODSTAWA PRAWNA

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym” jest konsekwencją podjętej przez Radę Miejską w Nowym Mieście nad Pilicą uchwały Nr X/63/2024 z dnia 26 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid.: 69 obręb Gostomia.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) zwaną dalej upzp, została przeprowadzona procedura sporządzania planu miejscowego, przewidziana w art. 27b.

2 WSTĘP I WYJAŚNIENIE PRZYCZYN ZASTOSOWANIA POSTĘPOWANIA
UPROSZCZONEGO ORAZ BRAKU WYMOGU BADANIA ZGODNOŚCI Z ZAPISAMI
STUDIUM

Przystąpienie do prac nad projektem planu miejscowego nastąpiło po podjęciu przez Radę Miejską w Nowym Mieście nad Pilicą Uchwały Nr X/63/2024 z dnia 26 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla działki nr ewid.: 69 obręb Gostomia.

Celem opracowania planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenu – teren elektrowni słonecznej (dalej: OZE). Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym wynosi 4,2953 ha. Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w gminie miejsko-wiejskiej Nowe Miasto nad Pilicą, w obrębie Gostomia, obejmując całość działki ewidencyjnej nr 69. Bezpośrednie sąsiedztwo tworzą tereny użytkowane rolniczo oraz teren wydobycia piasku i żwiru. Obszar planu miejscowego jest otoczony drogami gminnymi nieutwardzonymi (działki nr 59, 68, 74 obręb Gostomia).

Zgodnie z art. 27b ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do sporządzenia i uchwalenia zmiany planu miejscowego dopuszcza się zastosowanie postępowania uproszczonego, jeżeli plan miejscowy albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. W ramach potwierdzenia zasadności przeprowadzenia procedury uproszczonej przeanalizowano następujące zagadnienia wynikające z art. 27b ust. 2 ww. Ustawy, wykluczające zastosowanie procedury uproszczonej, które dotyczą:

- 1) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – nie dotyczy, teren przeznaczony pod elektrownię słoneczną.
- 2) przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagającego zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) – nie dotyczy, tereny położone są na gruntach

- RIVb, RV, które według wskazanej ustawy nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 3) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – nie dotyczy, w Studium nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
 - 4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – nie dotyczy, na obszarze objętym opracowaniem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 5) terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy – nie dotyczy, na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy;
 - 6) inwestycji lokalizowanych na obszarze parków narodowych i ich otulin, rezerwatów przyrody i ich otulin – nie dotyczy, obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest poza granicami prawnych form ochrony przyrody;
 - 7) obiektów i obszarów uznanych za pomniki historii – nie dotyczy, na obszarze objętym planem miejscowym nie występują pomniki historii;
 - 8) gruntów zmeliorowanych - nie dotyczy, na obszarze objętym planem miejscowym nie występują grunty zmeliorowane.

Dla obszaru opracowania planu miejscowego obowiązuje plan miejscowy przyjęty na podstawie Uchwały Nr XX/127/2004 Rady Miejskiej w Nowy Mieście nad Pilicą z dnia 8 października 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą (Publikacja: Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 22 listopada 2004 r., poz. 284), który przeznaczają teren pod tereny przemysłowe (PP).

Jednocześnie w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, wyłączono obowiązek sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium.

W związku z powyższym możliwe było opracowanie przedmiotowego planu miejscowego dla realizacji elektrowni słonecznej w trybie postępowania uproszczonego, przy braku wskazania stosownego kierunku zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Celem planu miejscowego jest dopuszczenie budowy zakładów produkcji energii w formie elektrowni słonecznych (farm fotowoltaicznych), gdzie w ramach przeznaczenia dopuszcza się ponadto teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren infrastruktury technicznej, instalacje odnawialnego źródła energii – energii promieniowania słonecznego, o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz z infrastrukturą techniczną, w rozumieniu przepisów odrębnych oraz lokalizację magazynu energii lub stacji transformatorowej.

3 SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2–4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

3.1 Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego. W §17 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1PEF.

3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Realizacja instalacji odnawialnego źródła energii wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju.

3.3 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalane parametry dla obiektów budowlanych nie powinny wpłynąć negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe gminy. Farmy fotowoltaiczne, ze względu na niewielką wysokość zabudowy są z pewnością formą mniej ingerującą krajobrazowo niż np. elektrownie wiatrowe czy biogazownie.

3.4 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu

Plan miejscowy w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest poza granicami prawnych form ochrony przyrody, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Na obszarze opracowania nie występują grunty leśne ani grunty rolne klas I-III. W granicach planu miejscowego nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Granice planu miejscowego objęty został obszar zlokalizowany na terenie poza miastem. Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest umożliwienie realizacji elektrowni słonecznej, która przyczyni się do zmniejszenia podatności na zmiany klimatu.

3.5 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej określono w §8 uchwały. Wskazano, że nie zidentyfikowano występowania obiektów ani obszarów objętych formami ochrony zabytków.

3.6 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411)

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, właściwy organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna).

W granicach planu miejscowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych.

W zakresie uwzględnienia uniwersalnego planowania w §9 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują przestrzenie publiczne. Nie ustalono liczby miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ponieważ plan miejscowy przeznacza cały obszar pod teren elektrowni słonecznej, dla której takie miejsca nie będą realizowane.

3.7 Walory ekonomiczne przestrzeni

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany.

W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

Przyszłe zainwestowanie obszaru będzie stanowiło zwiększenie wykorzystania ekonomicznych walorów rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Dochód czerpany z terenu produkcji energii elektrycznej jest wyższy od dochodów z upraw. Również wpływy podatkowe wzrosną w porównaniu do stawek podatku rolnego.

3.8 Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Grunty objęte planem miejscowym stanowią własność osób fizycznych.

3.9 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa.

Projekt planu miejscowego uzgodniono z następującymi organami: Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

Plan miejscowy nie dotyczy potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Obszar objęty planem miejscowym nie stanowi terenu zamkniętego ani nie znajduje się w jego strefie ochronnej.

3.10 Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Plan miejscowy nie dotyczy interesu publicznego. W granicach planu miejscowego nie wyznaczono przestrzeni publicznej.

3.11 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy będzie miał bezpośredni wpływ na wzrost bezpieczeństwa energetycznego regionu i kraju, co należy uznać za przejaw zaspokojenia potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury

energetycznej. Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W zakresie telekomunikacji ustalono obsługę poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.12 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Ogłoszenie w dniu (16 lutego 2026 r.):

- 1) wywieszono w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą,*
- 2) udostępniono na stronie BIP Urzędu Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą.*

Burmistrz Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego. Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od do i przeprowadzono je w formie zbierania uwag przez okresdni. Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokół.

3.13 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. W §14 ustalono zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych zbiorników wodnych, lub z ujęć własnych z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

Ewentualna sieć wodociągowa będzie realizowana jako podziemna o przekroju nie mniejszym niż Ø 100 mm;

3.14 Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Plan miejscowy nie dotyczy zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.

3.15 Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Plan miejscowy nie dotyczy rolniczej przestrzeni produkcyjnej ani produkcji rolniczej – zostanie ona przekształcona na elektrownię słoneczną. Realizacja OZE uzupełnia niewielki rolniczy potencjał gruntów o niższych klasach klasy bonitacyjnych gleb.

3.16 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Zgodnie z art. 1 ust. 3 upzp przy sporządzaniu projektu planu miejscowego uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także wykonano analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W procedurze uproszczonej ustawodawca nie przewidział składania wniosków. *Do udostępnionego w ramach konsultacji społecznych projektu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi*

3.17 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy nie dotyczy sytuowania nowej zabudowy spełniającej ww. kryteria. Lokalizowane obiekty będą związane wyłącznie z funkcjonowaniem instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię promieniowania słonecznego.

4 ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Analiza pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Nowe Miasto nad Pilicą” została podjęta uchwałą Nr LI/332/2018 Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia

27 września 2018 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uchwała inicjująca rozpoczęcie procedury sporządzania przedmiotowego planu miejscowego została podjęta w 2024 roku, w związku z czym nie uwzględniono jej w Analizie.

W zakresie uwzględnienia uniwersalnego planowania w §9 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują przestrzenie publiczne.

W §14 wskazano liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania.

Nie ustalono liczby miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ponieważ plan miejscowy przeznacza cały obszar pod teren elektrowni słonecznej, dla której takie miejsca nie będą realizowane.

5 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

W związku z wyznaczonymi nowymi przeznaczeniami obszaru objętego opracowaniem planu wystąpi wzrost przychodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.