

Projekt

z dnia 8 marca 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM**

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy
Miasto Nowy Dwór Mazowiecki, obejmującego tereny przy ul. Przemysłowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XXXIV/412/2022 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Miasto Nowy Dwór Mazowiecki, obejmującego tereny przy ul. Przemysłowej, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki, zatwierdzonego uchwałą nr XIII/173/99 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 30 grudnia 1999 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Miasto Nowy Dwór Mazowiecki, obejmującego tereny przy ul. Przemysłowej, zwany dalej "planem".

2. Plan obejmuje obszar, którego granice stanowią:

- 1) od północy – północna granica ulicy Przemysłowej oraz północno-wschodnia granica działek ewid. nr 135, 103/4 obręb 59 14-05,
- 2) od wschodu – wzdłuż granicy administracyjnej miasta Nowy Dwór Mazowiecki,
- 3) od południa – wzdłuż granicy administracyjnej miasta Nowy Dwór Mazowiecki oraz północna granica działki ewid. nr 4 obręb 60 14-06 i działki ewid. nr 50 obręb 58 14-04,
- 4) od zachodu – zachodnia i północna granica działki ewid. nr 49/4 obrębu 0058 14-04, północna granica działek ewid. nr 49/5, 49/6 obrębu 0058 14-04, południowo-wschodnia i wschodnia granica działki ewid. nr 52 obrębu 0058 14-04, wschodnia granica działki ewid. nr 105 obrębu 0059 14-05, północna granica działek ewid. nr 20/12, 22/8, 23/13 obrębu 0059 14-05, zachodnia granica działki ewid. nr 135 obręb 59 14-05.

3. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000.

4. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 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 oraz 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, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ponieważ nie odnoszą się do obszaru planu:

- 1) zasady kształtowania krajobrazu;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

2. Na rysunku planu wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach:

- 1) teren zieleni urządzonej: **ZP**;
- 2) teren zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji: **ZP-US**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji: **US**;
- 4) teren produkcji przemysłowej lub ciepłownictwa: **PP-IC**;
- 5) teren produkcji przemysłowej: **PP**;
- 6) teren drogi lokalnej: **KDL**;
- 7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej: **KR**.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
- 6) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza - 50 m;
- 7) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza - 150 m;
- 8) granica strefy potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjnymi oznaczeniami planu:

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) granica obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;
- 3) granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału;
- 4) granica terenu zamkniętego – kolejowego.

§ 4. 1. Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) „**dominanta architektoniczna**” należy przez to rozumieć: część budynku wyróżniającą się w otoczeniu formą i wysokością, podkreślającą kompozycję urbanistyczną i ułatwiającą orientację w terenie;
- 2) „**dachu płaskim**” należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12°;
- 3) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 4) „**teren**” należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 5) „**przeznaczenie podstawowe**” należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) „**przeznaczenie uzupełniające**” należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod funkcje inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i niebędące z nim w sprzeczności, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) „**przeznaczenie terenu**” należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 8) „**udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej**” należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnię terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej.

2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub znaczeniu słownikowym.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w odległości:
 - a) 8 m od terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem **KDL**,
 - b) 10 m od terenu kolejowego zlokalizowanego poza granicami planu dla terenów oznaczonych symbolem **PP**,
 - c) 20 m od terenu kolejowego zlokalizowanego poza granicami planu dla terenów oznaczonych symbolami **ZP-US** i **US**,
 - d) 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem **KR**;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) dopuszcza się mniejsze powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

- 4) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki na cele dróg oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu zgodnie z prawomocnymi decyzjami podziałowymi, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) ustala się pokrycie i kolorystykę dachów spadzistych:
 - a) materiał pokrycia dachowego - blacha, dachówka bądź papa bitumiczna,
 - b) kolorystyka dachów:
 - dla barwionych materiałów – odcienie kolorów: brązowego oraz grafitowego,
 - dla niebarwionych materiałów - ich kolor naturalny;
- 7) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
 - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, beżowego i żółtego,
 - b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny,
 - c) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 25 % powierzchni danej elewacji.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się rozbudowę istniejącego zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) dla terenów: **ZP, US, ZP-US** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 4) nakazuje się zachowanie istniejących drzew, z dopuszczeniem usuwania drzew obumarłych, nie rojących szans na przeżycie oraz drzew stanowiących zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi, ruchu kolejowego oraz utraty mienia lub kolidujących z infrastrukturą techniczną, infrastrukturą kolejową lub planowaną zabudową;
- 5) ustala się nasadzenia drzew i krzewów w sąsiedztwie terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek:
 - a) minimalną powierzchnię działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki:
 - a) w zakresie – 70° ÷ 110° w stosunku do pasa drogowego,
 - b) równolegle lub prostopadle do istniejących granic działek;
- 4) ustalenia pkt 2 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizowania krematoriów, usług związanych ze składowaniem, magazynowaniem, utylizacją i segregowaniem odpadów przez podmioty inne niż wytwórca odpadów;
- 2) dla terenów przylegających do terenów kolejowych oznaczonych symbolami **1ZP, 1KR, 1ZP-US, 1US, 2PP, 4PP** obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:
 - a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowi droga wydzielona liniami rozgraniczającymi i oznaczona na rysunku planu symbolem: **KDL**,
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez drogę oznaczoną symbolem **KDL i KR** oraz poprzez zewnętrzny układ dróg,
 - c) ustala się obsługę terenu **PP-IC** z terenu poza granicami planu przez teren istniejącego Zakładu Energetyki Ciepłej;
- 2) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 3 miejsca postojowe na 100m² użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni produkcyjnej i min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych,
 - c) 2 miejsca postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów magazynowych i składowych,
 - d) 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- 3) ustala się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
- 4) ustala się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
 - b) garaży wbudowanych w bryłę budynków,
 - c) garaży wolnostojących;
- 6) nakazuje się zapewnienie co najmniej 2 miejsc do parkowania dla rowerów na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 7) ustala się minimalną szerokość dojazdu do nowo wydzielanych działek na 10 m;
- 8) ustala się dla dojazdów nieprzelotowych, wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów o wymiarach minimum – 20 m x 20 m.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi publicznej na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w sposób niekolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
 - c) ustala się maksymalną wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 60 m,

- d) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących sieci;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o przekroju minimum $\varnothing 90$ mm,
 - b) dopuszcza się własne ujęcia wody przeznaczone na cele technologiczne,
 - c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum $\varnothing 110$ mm,
 - b) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi,
 - c) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do ziemi,
 - d) w przypadku powstania ścieków innych niż bytowe niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do ziemi lub inne wykorzystanie np. oczka wodne, zbiorniki retencyjne itp.,
 - b) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do ziemi,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o przekroju min. $\varnothing 150$;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia,
 - c) dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń technicznych zamontowanych na budynkach, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej do 500 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych z uwzględnieniem sąsiedztwa terenów kolejowych,
 - e) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju minimum $\varnothing 32$ mm,
 - b) dopuszcza się budowę i użytkowanie indywidualnego źródła zaopatrzenia w gaz do czasu objęcia działki budowlanej siecią gazową;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) dopuszcza się podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej o przekroju min. $\varnothing 200$,

- b) dopuszcza się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych;
 - 8) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną;
 - 9) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
 - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych,
 - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.
- 7. Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy.

8. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na: 30% - słownie: trzydzieści procent.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** teren zieleni urządzonej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - uzbrojenia terenu,
 - obiektów i urządzeń technicznych przetwarzających energię promieniowania słonecznego, zgodnie z § 5 ust. 6 pkt 5 lit. c, d z zastosowaniem rozwiązań i materiałów nie powodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 % powierzchni działki;
- 3) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:**
 - a) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
 - b) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 4) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) teren w całości znajduje się w strefie ochronnej sanitarnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu: zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - b) teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego, w obrębie którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych, tj. nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie transportu kolejowego.

§ 7. Dla terenu zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP-US ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**

- a) teren zieleni urządzona,
 - b) usługi sportu i rekreacji;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) dopuszcza się lokalizację schroniska dla zwierząt,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - budynków gospodarczych,
 - uzbrojenia terenu,
 - obiektów i urządzeń technicznych przetwarzających energię promieniowania słonecznego, zgodnie z § 5 ust. 6 pkt 5 lit. c, d z zastosowaniem rozwiązań i materiałów nie powodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy,
 - c) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,001,
 - maksymalny – 1,0,
 - d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9 m,
 - g) ustala się maksymalną wysokość budowli, innych niż wymienione w § 5 ust. 6 pkt 1 lit. c: 6 m,
 - h) ustala się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie od 12° do 45°,
 - i) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 3) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:**
- a) teren w całości znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
 - b) teren w całości znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 4) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) teren w całości znajduje się w strefie ochronnej sanitarnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu: zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - b) teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego, w obrębie którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych, tj. nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie transportu kolejowego,
 - c) teren częściowo znajduje się w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu:
 - zakazuje się lokalizowania budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 8. Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa usług sportu i rekreacji;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) ustala się zachowanie istniejącego schroniska dla zwierząt,
- b) dopuszcza się lokalizowanie:
 - budynków gospodarczych,
 - uzbrojenia terenu,
- c) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,001,
 - maksymalny – 1,4,
- d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 70 % powierzchni działki budowlanej,
- e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15 % powierzchni działki budowlanej,
- f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9 m,
- g) ustala się maksymalną wysokość budowli, innych niż wymienione w § 5 ust. 6 pkt 1 lit. c: 6 m,
- h) ustala się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie od 12° do 45°,
- i) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- a) teren w całości znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
- b) teren w całości znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) teren w całości znajduje się w strefie ochronnej sanitarnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu:
 - zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - zakazuje się lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej,
- b) zakazuje się działalności związanej ze składowaniem, magazynowaniem, utylizacją i segregowaniem odpadów i krematoriów,
- c) teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego, w obrębie którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych, tj. nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie transportu kolejowego,
- d) teren częściowo znajduje się w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu:
 - zakazuje się lokalizowania budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 9. Dla terenu produkcji przemysłowej lub ciepłownictwa oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PP-IC ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa produkcyjna,
- b) składy i magazyny,
- c) infrastruktura ciepłownicza;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizowanie:

- obiektów małej architektury,
- uzbrojenia terenu,
- obiektów i urządzeń technicznych przetwarzających energię promieniowania słonecznego, zgodnie z § 5 ust. 6 pkt 5 lit. c, d z zastosowaniem rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy,

b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,001,
- maksymalny – 3,5,

c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 80 % powierzchni działki budowlanej,

d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej,

e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 40 m,

f) ustala się maksymalną wysokość budowli, innych niż wymienione w § 5 ust. 6 pkt 1 lit. c: 15 m,

g) ustala się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie od 12° do 25°,

h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;

3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

a) teren w całości znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,

b) teren w całości znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej sanitarnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu: zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 10. Dla terenu produkcji przemysłowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PP ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) **podstawowe:**

- zabudowa produkcyjna,
- zabudowa usługowa,
- składy i magazyny,

b) **uzupełniające:** obiekty i urządzenia techniczne przetwarzające energię promieniowania słonecznego, zgodnie z § 5 ust.6 pkt 5 lit. c, d;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizowanie:

- budynków garażowych,
- uzbrojenia terenu,

b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,001,
- maksymalny – 3,5,

c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 80 % powierzchni działki budowlanej,

d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 % powierzchni działki budowlanej,

e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 40 m,

f) ustala się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie od 12° do 25°,

g) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²,

i) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

a) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,

b) teren w całości znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej sanitarnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu:

a) zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,

b) zakazuje się lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, o ile nie posiadają połączenia do sieci wodociągowej.

§ 11. Dla terenu produkcji przemysłowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 2PP ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) **podstawowe:**

- zabudowa produkcyjna,
- zabudowa usługowa,
- składy i magazyny,

b) **uzupełniające:** obiekty i urządzenia techniczne przetwarzające energię promieniowania słonecznego, zgodnie z § 5 ust.6 pkt 5 lit. c, d z zastosowaniem rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizowanie:

- budynków garażowych,
- uzbrojenia terenu,

b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,1,
- maksymalny – 3,5,

c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 80 % powierzchni działki budowlanej,

d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 % powierzchni działki budowlanej,

e) ustala się maksymalną wysokość budynków:

- produkcyjnych - 6 kondygnacji nadziemnych - 25 m,
- składów i magazynów – 25 m,
- gospodarczych i garażowych – 8 m,
- będących dominantą architektoniczną – 40 m,

f) dominanta architektoniczna może stanowić maksymalnie: 25% powierzchni zabudowy,

g) ustala się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie od 12° do 25°,

h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²,

j) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

a) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,

b) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej sanitarnej od cmentarza – 50 m, w jej zasięgu:

- zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- zakazuje się lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe,

b) teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej sanitarnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu:

- zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- zakazuje się lokalizowania zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej,

c) teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego, w obrębie którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych, tj. nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie transportu kolejowego,

- d) teren częściowo znajduje się w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 12. Dla terenów produkcji przemysłowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 3PP, 4PP ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa produkcyjna,
- zabudowa usługowa,
- składy i magazyny,

- b) **uzupełniające:** obiekty i urządzenia techniczne przetwarzające energię promieniowania słonecznego, zgodnie z § 5 ust.6 pkt 5 lit. c, d z zastosowaniem rozwiązań i materiałów nie powodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizowanie:

- budynków garażowych,
- uzbrojenia terenu,

b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,1,
- maksymalny – 3,5,

c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 80 % powierzchni działki budowlanej,

d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 % powierzchni działki budowlanej,

e) ustala się maksymalną wysokość budynków:

- produkcyjnych - 6 kondygnacji nadziemnych - 25 m,
- składów i magazynów – 25 m,
- gospodarczych i garażowych – 8 m,

f) ustala się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie od 12° do 25°,

g) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²,

i) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- a) teren **4PP** częściowo oraz teren **3PP** w całości znajdują się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,

- b) teren **4PP** częściowo oraz teren **3PP** w całości znajdują się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) teren **4PP** znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego, w obrębie którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych, tj. nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie transportu kolejowego,
- b) teren **4PP** częściowo znajduje się w strefie potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej, w jej zasięgu nakazuje się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przed hałasem i wibracjami w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, w tym: okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących dotrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 13. Dla terenu komunikacji drogowej publicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego drogi z układem zewnętrznym od strony zachodniej z dalszym ciągiem drogi zbiorczej oraz od strony północno-zachodniej z drogą publiczną ul. Graniczną,
 - b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 25 m;
- 4) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:**
 - a) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
 - b) teren w całości znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

§ 14. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** droga wewnętrzna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego drogi z układem zewnętrznym od strony zachodniej z dalszym przebiegiem drogi do drogi publicznej ulicy Leśnej,
 - b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 5 m;
- 4) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:**
 - a) teren w całości znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
 - b) teren w całości znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
- 5) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) teren w całości znajduje się w strefie ochronnej sanitarnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu: zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,

- b) teren znajduje się w sąsiedztwie obszaru kolejowego, w obrębie którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych, tj. nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie transportu kolejowego.

Rozdział 4.

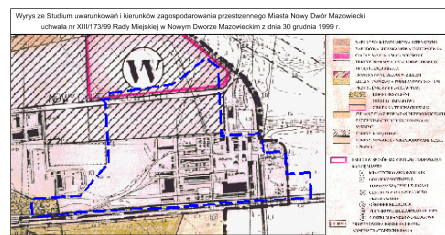
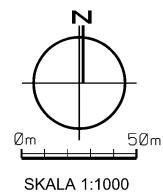
Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

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



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części obszaru Gminy Miasta Nowy Dwór Mazowiecki, obejmującego tereny przy ul. Przemysłowej



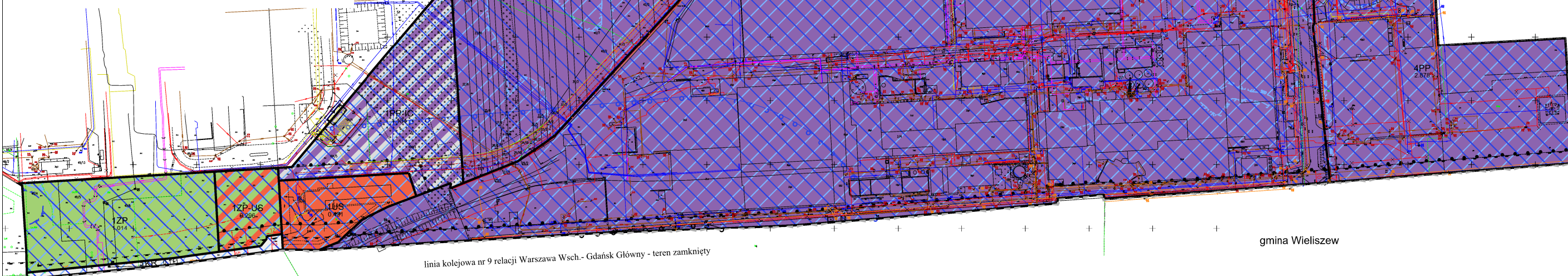
LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymerowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania
- Teren zieleni urządzonej
- ZP-US Teren zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji
- US Teren usług sportu i rekreacji
- PP-IC Teren produkcji przemysłowej lub ciepłownictwa
- PP Teren produkcji przemysłowej
- KDL Teren drogi lokalnej
- KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- Granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza - 50 m
- Granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza - 150 m
- Granica strefy potencjalnej uciążliwości komunikacyjnej

INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU:

- Granica administracyjna gminy
- Granica obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego
- Granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału
- Granica terenu zamkniętego - kolejowego



MPZP dla części obszaru Gminy Miasta Nowy Dwór Mazowiecki, obejmującego tereny przy ul. Przemysłowej został sporządzony z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w układzie współrzędnym 2000 strefa 7

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim
z dnia 2023 r.

PROJEKTANT:	mgr inż. arch Agnieszka Niezabitowska - nr upr. urb. Z-322 - główny projektant		
SKALA:	1:1000	DATA:	styczeń 2023

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim
z dnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Nowy Dwór Mazowiecki o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Miasta Nowy Dwór Mazowiecki, obejmującego tereny przy ulicy Przemysłowej

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
brak nieuwzględnionych uwag										

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 r, poz. 503 z późn. zm.), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 1634 z późn. zm.) Rada Miasta Nowy Dwór Mazowiecki rozstrzyga co następuje:

§1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

- 1) utrzymanie drogi lokalnej,
- 2) realizacja komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 3) realizacja urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 2.1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy w tym Prawo zamówień publicznych,
- 2) w oparciu o inne przepisy branżowe;
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane w zależności od przyjętych zadań w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym Miasta Nowy Dwór Mazowiecki,

§ 3 Pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu nie należą do zadań własnych gminy i będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

§ 4.1. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji drogowych, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych odbywać się będą poprzez:

- 1) wydatki z budżetu miasta zgodnie z uchwałą budżetową,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in.
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) z kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych,

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim

z dnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Miasto Nowy Dwór Mazowiecki, obejmującego tereny przy ul. Przemysłowej, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXIV/412/2022 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 29 marca 2022 r.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób dopełniający istniejący stan zagospodarowania w zakresie zabudowy przemysłowej i utrzymujący istniejącą zabudowę produkcyjną i magazynową w oparciu o istniejący i projektowany układ komunikacyjny. Zasadne jest kontynuowanie przeznaczenia przemysłowego, które występuje w tej części miasta. Zasadny jest rozwój funkcji przemysłowych i utworzenie dzielnicy przemysłowej z uzupełniającą funkcją usługową, która zapewnia nowe miejsca pracy dla mieszkańców miasta i okolic. Przeznacza się obszar pod zabudowę produkcyjną, składy i magazynów oraz zabudowę usługową, o parametrach: maksymalna intensywność zabudowy 3,5, maksymalna powierzchnia zabudowy 80%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5-10%, minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000 m². Zachowuje się istniejące schronisko dla zwierząt na terenie oznaczonym symbolem 1US opisanym jako teren usług sportu i rekreacji z uwagi na zakwalifikowanie obiektu schroniska dla zwierząt w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych jako budowle sportowe i rekreacyjne pozostałe. Dopuszcza się również lokalizację schroniska dla zwierząt na sąsiednim terenie oznaczonym symbolem 1ZP-US z większą ilością zieleni z możliwością np. urządzenia wybiegów dla zwierząt.

- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów wykluczających lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu, poprzez określenie parametrów zabudowy w zakresie wysokości, formy dachów, kolorystyki elewacji i dachów oraz użytych materiałów.

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – projekt planu wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy dopuszczenie stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem urządzeń wiatrowych, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne i ochronę powietrza. Na przedmiotowym obszarze nie występują grunty leśne oraz chronione grunty rolne.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustala się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z racji braku ich występowania;

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – projekt planu mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi wprowadza zakazy przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granice działki. Ponadto zakazuje lokalizowania usług związanych ze składowaniem, magazynowaniem, utylizacją i segregowaniem odpadów i krematoriów, wyznacza granice obszaru narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego wprowadzając ustalenia mające na uwadze bezpieczeństwo ludzi i ich mienia. W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

- walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest od północy drogą publiczną klasy lokalnej – ulicą Przemysłową, od południa drogą wewnętrzną, obsługującą istniejące schronisko dla zwierząt. Ulica Przemysłowa wchodzi w skład podstawowego układu komunikacyjnego miasta. Obszar

opracowania jest w pełni uzbrojony, główne sieci przebiegają w ul. Przemysłowej. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny i zabudowę usługową. Układ funkcjonalno - przestrzenny, uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni;

- prawo własności – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi ustalenie co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Nie występuje sytuacja, gdzie w skutek uchwalenia planu, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stałoby się niemożliwe lub ograniczone;

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnienia istniejącą drogę publiczną – ulicę Przemysłową. Z uwagi na produkcyjno-usługowy charakter terenu, dla którego gęstsza siatka ulic mogłaby kolidować z rozwojem obszaru i zamierzeniami właścicieli gruntów nie projektuje się innych dróg publicznych. Przy nowo powstających inwestycjach, nie przewiduje się również rozbudowy dróg wewnętrznych w obszarze opracowania. Plan zabezpiecza tereny zielone poprzez określenie powierzchni biologicznie czynnej na obszarze planu w wysokości od 5% do 80 %;

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dopuszcza się realizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan miejscowy nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wersja elektroniczna projektu planu udostępniania była w Urzędzie Miasta w Nowym Dworze Mazowieckim, w sposób pozwalający jednoznacznie na zidentyfikowanie danej nieruchomości z wykorzystaniem wektorowej mapy ewidencyjnej w środowisku EWMAPA;

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XXXIV/412/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Miasto Nowy Dwór Mazowiecki, obejmującego tereny przy ul. Przemysłowej Rada Miejska w Nowym Dworze Mazowieckim podjęła w dniu 29 marca 2022r.

Następnie według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Nowy Dwór Mazowiecki kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;

- rozpatrzył złożone wnioski;

- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

- uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;

- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

-ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 12 października 2022 r. do 3 listopada 2022 r. oraz w dniu 19 października 2022 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

-wyzaczył termin do 18 listopada 2022 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;

-podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag, co przedstawia załącznik nr 2 do uchwały.

Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej.

•potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych.

Ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do poprawy istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami właścicieli terenu oraz miasta w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele produkcyjne i magazynowe oraz zieleni i usługi sportu i rekreacji. Interes publiczny został uwzględniony poprzez wprowadzenie komunikacji drogowej wewnętrznej służącej do obsługi istniejącego schroniska dla zwierząt jak również terenów zieleni, tym samym umożliwiając rozwój istniejącej funkcji usługowej, nie pogarszając warunków komunikacyjnych innym nieruchomościom. Droga publiczna zapewnia bezpośrednią obsługę nieruchomości.

Przedmiotowy obszar planu stanowi zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Likwidacja odcinków dróg publicznych klasy dojazdowej i głównej dzielących tereny przemysłowe dają szansę rozwoju istniejących zakładów. Takie rozwiązanie uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Bliskość stacji kolejowej, daje pracownikom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Nowy Dwór Mazowiecki XXXIV/399/2017 z dnia 31 października 2017 r.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego źródłem wpływów dla budżetu miasta będzie wzrost podatków od gruntu i nieruchomości szacowany łącznie na około 6.286.836,00 zł. Dochody ze sprzedaży nieruchomości wyniosą orientacyjnie 264.320,00 zł. Na podstawie powyższych obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej +36.058.887,00 zł. Dodatnia jego wartość oznacza, że dla przyjętych założeń realizacja planu zagospodarowania przyniesie gminie zyski finansowe.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.