

-projekt-

UCHWAŁA NR

RADY MIASTA NOWY DWÓR MAZOWIECKI

Z DNIA

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki w rejonie trasy Gen. Thommee

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 15 ust. 1, 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 594) oraz na podstawie art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647z późn. zm.), w wykonaniu: uchwały Nr XIX/219/12 Rady Miasta Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 27 marca 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki w rejonie trasy Gen. Thommee, stwierdzając że nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki” zatwierdzonym uchwałą nr XIII/173/99 Rady Miejskiej w Nowy Dworze Mazowieckim z dnia 30 grudnia 1999r.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki w rejonie trasy Gen. Thommee, zwany dalej „planem”.
2. Granicę obszaru objętego planem stanowią: od północy – północna granica działek o nr ewid. 1/1/33, 1/19, 1/34; od wschodu – wzdłuż wschodniej granicy działek o nr ewid. 1/34, 1/20, od południa – południowa granica działek o nr ewid. 1/34 i 1/19, od zachodu – wzdłuż zachodniej granicy działek o nr ew. 1/19 i 1/33 w obrębie 1 miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

§ 2.

1. Integralną częścią planu jest załącznik nr 1 – rysunek planu zawierający ilustrację graficzną ustaleń planu w skali 1:1000;

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 3.

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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 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) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) granice terenów służących organizacji imprez masowych;
- 13) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 15) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- 16) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

§ 4.

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 zabudowy usługowej oznaczony symbolem: U;
- 2) teren zieleni parkowej z towarzyszącymi usługami oznaczony symbolem: ZP/U;
- 3) teren komunikacji samochodowej oznaczony symbolem: KSU;
- 4) teren lasu oznaczony symbolem: ZL;

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica terenów organizacji imprez masowych;
- 5) dominanta architektoniczna;
- 6) obiekty ochrony konserwatorskiej.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) strefa ograniczonego użytkowania;

§ 5.

1. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) **"dominanta architektoniczna"** należy przez to rozumieć: obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatora w pewnym obszarze ze względu na swoją wyróżniającą formę architektoniczną.
- 2) **"droga wewnętrzna"** należy przez to rozumieć: drogę nie zaliczaną do kategorii dróg publicznych;
- 3) **"działka"** należy przez to rozumieć: działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **"infrastruktura techniczna"** należy przez to rozumieć: urządzenia i sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) **"linia rozgraniczająca"** należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **"maksymalna wysokości zabudowy"** należy przez to rozumieć: największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku i budowli mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu budowli;
- 7) **"wskaznik intensywności zabudowy"** należy przez to rozumieć: wartość stosunku powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych w obrysie zewnętrznym ścian wszystkich budynków istniejących i projektowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni terenu tej działki;
- 8) **"nieprzekraczalna linia zabudowy"** należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku;
- 9) **"powierzchnia biologicznie czynna"** należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość procentowego stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej do powierzchni działki budowlanej.
- 10) **"przeznaczenie podstawowe"** należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, w którym 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% ogólnej powierzchni działki budowlanej;

- 11) „**przeznaczenie terenu**” należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz użytkowanie terenu na potrzeby działalności ustalonej dla danego terenu;
- 12) „**przeznaczenie towarzyszące**” należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 13) „**teren**” należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie, a nie ujętych w § 5, ust 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

1. W zakresie lokalizowania oraz budowy sieci infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o min. Ø 90, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza i na obszarze planu;
 - b) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) ustala się podłączenie do kanalizacji sanitarnej;
 - b) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - c) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej min. Ø 110 wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia oddania do użytkowania;
 - d) w przypadku powstania ścieków technologicznych niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej;
 - e) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do gruntu;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub inne wykorzystanie np. fontanny, zbiorników retencyjne itp.;
 - b) nakazuje się utwardzanie i skanalizowanie terenów o powierzchni pow. 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
 - c) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych przed odprowadzeniem do gruntu w miejscu ich powstawania.
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
 - b) dopuszcza się wykorzystywanie energii elektrycznej produkowanej z nieuciążliwych źródeł odnawialnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się budowę sieci gazowej;
 - b) dopuszcza się stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych.
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii;
 - b) zakazuje się stosowania indywidualnych urządzeń grzewczych opalanych paliwem stałym.
- 7) w zakresie obsługi telekomunikacji:
 - a) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci.
- 8) 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;
 - c) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 6.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.U, 6.U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe:
 - a) usługi w szczególności z zakresu sportów motorowych, usług wystawienniczych z wyłączeniem usług zdrowia, domów opieki społecznej, usług związanych ze zbieraniem, składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
- 2) towarzyszące:
 - a) drogi wewnętrzne;
 - b) zieleń urządzona;
 - c) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków gospodarczych;
 - b) budynków garażowych;
 - c) obiektów kontenerowych;
 - d) miejsc postojowych;
 - e) obiektów małej architektury;
- 2) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczoną w planie linią zabudowy w odległości:
 - a) nie mniejszej niż 8 m od linii rozgraniczających z terenem drogi będącej poza granicami planu;
 - b) nie mniejszej niż 12 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 2.ZL, 3.ZL oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy :
 - a) maksymalny – 0,5
 - b) minimalny - 0,01;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 10.000 m²;
- 6) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków - 70 m;
- 7) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) 17 m - dla budynków i ich części nie będących dominantami architektonicznymi
 - b) 20 m - dla budynków i ich części będących dominantami architektonicznymi, stanowiącymi 30% powierzchni zabudowy, w obszarze wskazanym na rysunku planu;
 - c) garażowych i gospodarczych – 8 m;
- 8) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
- 9) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 10) ustala się stosowanie dachów o geometrii: dwuspadowej, wielospadowej o nachyleniu głównych połaci dachowych w zakresie – 20° ÷ 45°;
- 11) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 12) ustala się stosowanie kolorystyki dachów dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 13) ustala się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) umieszczania ich na wolno stojącej konstrukcji do wysokości 7 m;
 - b) utrzymania powierzchni informacyjnej i promocyjnej jednej reklamy do 12 m²;
- 14) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50% (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 2,0 m;
- 15) nakazuje się zapewnić miejsc parkingowych w ilości co najmniej:
 - a) 3 miejsc postojowych na 100 m² użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;

- b) 4 miejsc postojowych na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych;
 - c) 25 miejsc postojowych na 100 łózek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
 - d) 5 miejsc postojowe na 10 jednoczesnych użytkowników na terenach usług z zakresu usług motorowych;
 - e) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - f) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy i terenu należy lokalizować w ramach działki;
- 16) ustala się zjazdy do działek od północy z istniejącej drogi zlokalizowanej poza granicami planu.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę „prochowni Myza” znajdującej się w ewidencji zabytków, w jej zasięgu obowiązują następujące ustalenia:
 - a) ustala się przeprowadzenie zabiegów rewaloryzacji i konserwacji zachowanych elementów;
 - b) zakazuje się w odległości 10 m nasadzeń zieleni wysokiej.
- 2) ustala się ochronę schronu bojowego w jego zasięgu obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się odtworzenie oryginalnego nasypu czołowego od strony północnej;
 - b) ustala się zabezpieczenie schronu bojowego;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia – 10.000m²;
 - b) minimalna szerokość frontu – 50m.
- 2) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w zakresie – 70° ÷ 110°;
 - b) równoległe do istniejących granic działek;
 - c) dla działek wydzielanych bezpośrednio przy zakrętach oraz skrzyżowaniach nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w ustaleniach szczegółowych, w sytuacji kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w ustaleniach szczegółowych;
 - b) działka powstanie w wyniku wydzielenia jej części pod infrastrukturę techniczną lub drogi;
 - c) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub drogi;
- 4) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) teren znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania portu lotniczego Warszawa-Modlin dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) teren znajduje się w strefie uciążliwości akustycznej, w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy usługowej bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznych, w tym okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących utrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się na czas imprez masowych lokalizację przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych, oraz pawilonów wystawowych i handlowych.

7. Ustalenia dotyczące terenów służących organizacji imprez masowych:

- 1) wyznacza się granice terenu służącego organizacji imprez masowych na terenie oznaczonym symbolem 4.U i 6.U zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) ustalenia wymienione § 6 ust.2 pkt.12 i 14 nie obowiązują w czasie trwania imprez masowych;

§ 7.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.ZP/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:

- a) zieleni parkowa
- 2) towarzyszące:
 - a) usługi z zakresu sportów motorowych;
 - b) drogi wewnętrzne;
 - c) parkingi;
 - d) urządzenia turystyczne;
 - e) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) tymczasowych miejsc postojowych;
 - b) obiektów małej architektury;
- 2) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczoną w planie linią zabudowy w odległości:
 - a) nie mniejszej niż 8 m od linii rozgraniczających z terenem drogi będącej poza granicami planu;
 - b) nie mniejszej niż 12 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.ZL;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy :
 - a) maksymalny – 0,08
 - b) minimalny - 0,01;
- 4) ustala się maksymalną wysokość budynków do 9 m;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 80%;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 20.000 m²;
- 7) zakazuje się umieszczanie reklam;
- 8) dopuszcza się umieszczanie elementów informacyjnych;
- 9) dopuszcza się groduzenie działek pod warunkiem:
 - a) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50% (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 2,0 m;
- 10) ustala się zjazdy do działek od północy z istniejącej drogi zlokalizowanej poza granicami planu.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia – 20.000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu – 100m.
- 2) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w zakresie – 70° ÷ 110°;
 - b) równoległe do istniejących granic działek;
- 3) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) teren znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania portu lotniczego Warszawa-Modlin dla którego obowiązują przepisy odrębne;

5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się na czas imprez masowych lokalizację tymczasowych miejsc parkingowych.

6. Ustalenia dotyczące terenów służących organizacji imprez masowych:

- 1) wyznacza się granice terenu służącego organizacji imprez masowych na terenie oznaczonym symbolem ZP/U zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8.

Dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem planu: 1.KSU ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) komunikacja samochodowa: usługi sprzedaży paliw płynnych;
- 2) towarzyszące:
 - a) zieleni urządzonej;
 - b) parkingi;
 - c) zabudowa usługowa, w tym: budynki biurowe, budynki handlu i gastronomii;

d) obiekty małej architektury.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczoną w planie linią zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6 i 10 m od linii rozgraniczających z terenami dróg będących poza granicami planu zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy :
 - a) maksymalny – 0,5;
 - b) minimalny - 0,05;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 20%;
- 4) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków - 60 m;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budynków do 10 m;
- 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 2.000 m²;
- 8) ustala się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) umieszczania ich na wolno stojącej konstrukcji do wysokości 12 m;
 - b) utrzymania powierzchni informacyjnej i promocyjnej jednej reklamy do 12 m²;
- 9) dopuszcza się grodzenie działek;
- 10) ustala się obsługę komunikacyjną od północy poprzez działki zlokalizowane poza granicami planu;
- 11) zakazuje się bezpośrednich zjazdów z terenu na drogi przylegające, zlokalizowane poza granicami planu;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia – 2.000m²;
 - b) minimalna szerokość frontu – 20m.
- 2) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dla działek wydzielanych bezpośrednio przy skrzyżowaniu;

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

- 3) teren znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania portu lotniczego Warszawa-Modlin dla którego obowiązują przepisy odrębne;

§ 9.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 2.ZL, 3.ZL ustala się:

1. przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: las

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizowania reklam;
- 2) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń.

**Rozdział 4
Przepisy końcowe**

§ 10.

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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 647) na: 30%, słownie: trzydzieści procent.

§ 11.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

§ 12.

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