

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA NOWY DWÓR MAZOWIECKI

• PROJEKT PLANU •

ETAP: wyłożenie do publicznego wglądu

Temat: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta
Nowy Dwór Mazowiecki

Umowa: z dnia 9 listopada 2016 r.

Wykonawca: PRACOWNIA TEREN

Autor planu: mgr inż. arch. Ewa Krakowska
- uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Nowy Dwór Mazowiecki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994; zm. Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, 1349 i 1432) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z Uchwałą Nr XXVII/296/17 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 04 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Nowy Dwór Mazowiecki, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki uchwalonego Uchwałą Nr XIII/173/99 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 30 grudnia 1999 r. – Rada Miejska w Nowym Dworze Mazowieckim uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Nowy Dwór Mazowiecki, zwany dalej planem, wraz z:

- 1) rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, będącym integralną częścią planu;
- 2) rozstrzygnięciem dotyczącym sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem 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 stanowiącym załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczono na rysunku planu, który obejmuje nieruchomości w obrębie 19 5-01 działki o numerach: 72/2, 73/6, 73/9, 73/10, 73/11, 73/13 i 73/14.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) określenie przeznaczenia terenów oraz ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania;
- 2) kształtowanie ładu przestrzennego;
- 3) tworzenie warunków sprzyjających wielofunkcyjnemu rozwojowi miasta z uwzględnieniem zasady zrównoważonego rozwoju;
- 4) stworzenie podstaw materialno-prawnych do wydawania decyzji administracyjnych.

§ 4. 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

2. W planie nie określa się, ze względu na niewystępowanie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonany w skali 1:500 określony w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje na danym terenie;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i nie jest z nim sprzeczne;
- 7) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć ustalone niniejszym planem granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości nad poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków.

2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia cyfrowe i literowe dotyczące przeznaczenia terenów;
- 5) istniejące ukształtowanie terenu do zachowania – pozostałości Fortu Ostrołęckiego.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust. 1 – mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 7. 1. Dla wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenów ustala się następujące rodzaje przeznaczenia oraz ich symbole, oznaczone na rysunku planu:

- 1) MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - usługowej;
- 2) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) KDW - teren drogi wewnętrznej.

2. Ustala się następujący sposób oznaczania terenów wyodrębnionych na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) symbole literowe oznaczają przeznaczenie podstawowe typów terenów, zgodnie z ustaleniami ust 1;
- 2) liczby porządkowe oznaczają wyznaczone w planie tereny, dla których ustalono szczegółowe zasady zagospodarowania.

3. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe bez prawa do rozbudowy istniejących budynków.

§ 8. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem – obowiązuje wykorzystanie terenu w sposób dotychczasowy,
 - c) dopuszcza się wydzielanie dojazdów w powiązaniu z istniejącymi drogami publicznymi znajdującymi się w bezpośrednim sąsiedztwie granic obszaru objętego planem, lecz poza jego granicą,
 - d) zagospodarowanie terenów w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo.
- 2) w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych nowych budynków:
 - a) przy realizacji elewacji budynków: elewacje w naturalnych kolorach materiałów zewnętrznych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych i dysharmonizujących z otoczeniem,
 - b) przy realizacji połączeń dachowych budynków użycie ujednoliconej kolorystyki;
- 3) w zakresie dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, z uwagi na przepisy odrębne związane z funkcjonowaniem lotniska Warszawa Modlin, obowiązuje ograniczenie do 148,0 m nad poziom morza;
- 4) w zakresie lokalizacji urządzeń obrony cywilnej:
 - a) możliwość sytuowania urządzeń sygnalizacji obrony cywilnej,
 - b) przy realizacji nowej zabudowy – uwzględnienie wymogów obrony cywilnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - a) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy,
 - b) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej.

§ 9. Ustala się następujące parametry nieruchomości uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, przeprowadzanych w trybie przepisów odrębnych:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uciążliwość związana z prowadzoną działalnością usługową (emisja gazów, pyłów, hałasu, promieniowania) nie może wykraczać poza granicę terenu, na którym prowadzona jest ta działalność.

§ 11. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg.

§ 12. Zgodnie z regulacjami wynikającymi z przepisów odrębnych, w zakresie ochrony środowiska ustala się obowiązek zachowania określonego w przepisach dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:

- 1) dla terenu oznaczonego MW – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) dla terenu oznaczonego MWU – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - usługową.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem występują fragmenty pozostałości Fortu Ostrołęckiego ujęte w gminnej ewidencji zabytków pod numerem 150, którego główne, zabytkowe pozostałości obwałowań i nasypów znajdują się poza obszarem objętym planem, na południe od ul. Kolejowej i torów PKP.

2. Obowiązuje zachowanie fragmentu Fortu Ostrołęckiego w zasięgu pokazanym na rysunku planu, z zakazem prac mogących naruszyć stan istniejący obiektu.

3. Zakaz robót ziemnych i dokonywania zmian w rejonie pozostałości Fortu Ostrołęckiego, natomiast na pozostałym obszarze realizacja robót ziemnych, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, na zasadach przepisów odrębnych.

4. W zagospodarowaniu terenów 2MW i 3MW należy uwzględnić kierunki ekspozycji nasypów Fortu Ostrołęckiego zgodnie z informacją pokazaną na rysunku planu.

Rozdział 5

Zasady obsługi w zakresie komunikacji

§ 14. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru za pośrednictwem istniejącej ulicy Kolejowej, znajdującej się poza obszarem objętym planem.

2. Ustala się podstawowe podłączenia do zewnętrznego układu komunikacyjnego do ul. Kolejowej wraz z odgałęzieniem stanowiącym drogi publiczne.

3. Dopuszcza się lokalizowanie dojazdów o minimalnej szerokości 5,0 m.

§ 15. 1. W zakresie zaspokojenia potrzeb parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) nowej zabudowy ustala się:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej: minimum 1 stanowisko na mieszkanie;
- 2) dla zabudowy usługowej i handlowej: minimum 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla lokali gastronomicznych: minimum 1 stanowisko na 10 miejsc.

2. Ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się lokalizowanie parkingów jednopoziomowych podziemnych przy braku kolizji z obiektami archeologicznymi oraz naziemnych bądź wbudowanych w przyziemie budynków mieszkalnych.

Rozdział 6

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 16. W zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
- 3) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 10 m;
- 4) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) wyposażenie wszystkich terenów w sieć wodociągową o przekroju minimum Ø 63;
- 2) zaopatrzenie z ogólnomiejskiej sieci wodociągowej z dopuszczeniem jej rozbudowy, przy uwzględnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) przy budowie sieci wodociągowej obowiązuje zapewnienie wymogów przeciwpożarowych, a w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków do systemu ogólnomiejskiego;
- 2) wyposażenie wszystkich terenów w sieć i urządzenia umożliwiające odprowadzania ścieków o przekroju minimum Ø 110;
- 3) zachowanie istniejącej sieci z prawem do jej rozbudowy.

§ 19. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów;

- 2) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o przekroju minimum Ø 150.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie odbiorców z istniejącego systemu sieci elektroenergetycznych z prawem do jego rozbudowy;
- 2) rozbudowę sieci elektroenergetycznych na obszarze objętym planem kablowymi liniami średniego i niskiego napięcia, z wykluczeniem linii napowietrznych;
- 3) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych, jako wbudowane w obiekty istniejące i projektowane, na podstawie zapotrzebowania mocy;
- 4) dopuszczenie wytwarzania energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dopuszczenie wykorzystania gazu do celów gospodarczych i do celów grzewczych;
- 2) dopuszczenie budowy sieci gazowej jako rozbudowy systemu ogólnomiejskiego o przekroju minimum Ø 32, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) zaopatrzenie z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła;
- 2) 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;
- 3) dopuszcza się podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej, po jej rozbudowie, o przekroju minimum Ø 200.

§ 23. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejącej i projektowanej;
- 2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zabezpieczenie możliwości łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

§ 24. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) zakaz tworzenia składowisk odpadów w obszarze objętym planem;
- 2) obowiązek zbiórki i gromadzenia odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) selektywną zbiórkę odpadów, z zachowaniem obowiązujących na terenie miasta regulacji w tym zakresie.

Rozdział 7

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MWU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleni towarzysząca;

- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
 - b) intensywność zabudowy:
 - minimalna – 0,5,
 - maksymalna – 1,5,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % powierzchni działki,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – do 15 m.
 - f) geometria dachów – dachy płaskie lub o spadku do 15°;
- 4) w zakresie warunków zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja funkcji usługowo-handlowej w poziomie parteru, przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) za pośrednictwem drogi KDW z drogi publicznej, ulicy Kolejowej, znajdującej się poza obszarem objętym planem,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 5 § 15 uchwały;
- 6) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 6 uchwały.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **2MW** i **3MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – funkcja usługowo-handlowa, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń towarzysząca;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
 - b) intensywność zabudowy:
 - minimalna – 0,6,
 - maksymalna – 1,5,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni działki,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – do 18 m,
 - f) geometria dachów – dachy płaskie lub o spadku do 15°;
- 4) w zakresie warunków zagospodarowania terenu: lokalizacja funkcji usługowo-handlowej w poziomie parteru;
- 5) w terenie 3MW możliwość zachowania obecnej działalności produkcyjno-usługowej, z możliwością przebudowy istniejących obiektów, z zakazem rozbudowy i nadbudowy;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) zachowanie istniejącej obsługi z dróg publicznych znajdujących się poza obszarem objętym planem, również za pośrednictwem dojazdów podłączonych do dróg publicznych,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 5 § 15 uchwały,
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 5 uchwały;
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 6 uchwały.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, zakończona placem do zawracania 12 m x

- 12 m;
- 3) w ramach zagospodarowania ustala się:
- a) realizację chodników co najmniej jednostronnie,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 8

Ustalenia końcowe

§ 28. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu na 15 % dla terenów oznaczonych symbolami MWU i MW.

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

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

.....
Przewodniczący
Rady Miejskiej

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Nowy Dwór Mazowiecki

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Nowy Dwór Mazowiecki i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Niniejszy projekt planu stanowi południowo-zachodnią część obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki obejmującego obszar Modlina Górki, przyjętego Uchwałą Nr XXX/341/2001 z dnia 8 lutego 2001 roku. Głównym przeznaczeniem była zabudowa produkcyjno-usługowa.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 7 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w Rozdziale 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 7 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w Rozdziale 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody. Nie odnosi się do gospodarowania wodami ze względu na ich niewystępowanie. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących terenów leśnych, użytkowania terenów upraw polowych i terenów łąk, ze względu na niewystępowanie.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie na obszarze objętym planem. W § 13 odnosi się do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ze względu na

występowanie jedynie fragmentu pozostałości Fortu Ostrołęckiego ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod numerem 150. Główne, zabytkowe pozostałości obwałowań i nasypów usytuowane są bowiem poza obszarem objętym planem, na południe od ul. Kolejowej i torów PKP.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego w § 12 i w Rozdziale 7 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia § 8 pkt 1 lit. d).

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 7 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenów poszczególne nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 28 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15 % dla terenów MWU i MW.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości, w dominującej przewadze własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym oraz osób fizycznych. Przy ustalaniu przeznaczenia terenów uwzględniono złożone wnioski do planu. Działki uwidocznione na podkładzie mapowym rysunku planu posiadają bezpośrednią obsługę komunikacyjną.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu miejscowego w § 8 pkt 4 zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu nie wskazuje terenów przestrzeni publicznych. Niezależnie, plan zabezpiecza interes publiczny poprzez koncentrację zabudowy i jej powiązanie z istniejącym układem drogowym. Interes publiczny zabezpieczają zapisy planu dotyczące ochrony środowiska naturalnego (Rozdział 3).

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu w Rozdziale 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną i telekomunikacji.

11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Nowym Dworze Mazowieckim oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem.

W dniu 27 czerwca 2017 r. odbyło się posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu. Następnie projekt planu poddano opiniowaniu i uzgadnianiu z instytucjami zewnętrznymi. W dniach od 18.12.2018 r. do 18.01.2019 r. odbywa się wyłożenie do publicznego wglądu, z wyznaczoną datą dyskusji publicznej na dzień 08.01.2019 r. i terminem składania uwag do dnia 04.02.2019 r.

Prace nad projektem planu prowadzone są z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu w § 17 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, po jej rozbudowie, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Powyższe znalazło swoje odbicie między innymi przy rozpatrywaniu wniosku złożonego do planu, którego rozstrzyganie było przy uwzględnieniu interesu publicznego. Rozpatrzenie wniosku oraz projekt planu uwzględniły zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

14) Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Tereny przeznaczone do sytuowania nowej zabudowy wskazane zostały w obszarze dotychczas wskazywanym w planie miejscowym na cele przemysłowo-usługowe. Biorąc pod uwagę zanik działalności produkcyjnej na danym terenie, jak również zapotrzebowanie na nowe realizacje w zakresie budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, podjęto niniejszą procedurę doprowadzenia do zgodności w przeznaczeniu terenu z obowiązującym studium. Planowany zespół zabudowy mieszkaniowej powiązany będzie z istniejącymi drogami publicznymi, wymagać będzie również realizacji nowego układu dróg wewnętrznych, uzupełniających i sieci infrastruktury technicznej. Zmianę sposobu użytkowania obszaru objętego planem uznaje się za zasadną.

3. 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do planu (Nr XXVII/296/17 z 4 stycznia 2017 r.) poprzedzone było wykonaniem „Analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, przyjętej Uchwałą Nr XXXIV/399/2017 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 31 października 2017 r.

Przedstawiany do uchwalenia projekt planu zgodny jest z polityką przestrzenną, sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady miejskiej.