

UCHWAŁA Nr

Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki w rejonie ulicy Okunin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim XLVII/349/2018 z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki w rejonie ulicy Okunin, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki” zatwierdzonym uchwałą nr XIII/173/99 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 30 grudnia 1999r., Rada Miejska w Nowym Dworze Mazowieckim uchwala co następuje.

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.

- 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki w rejonie ulicy Okunin, zwany dalej "planem".**
- 2. Plan obejmuje działki o nr ewid. 39/1, 39/2, 40/1, 40/3, 40/4, 41/1, 41/9 położonych w obrębie 0029 8-03 oraz działki 416/5 w obrębie 0061 miasta Nowy Dwór Mazowiecki.**
- 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

§ 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 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, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

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

§ 3.

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych: **MN-U;**
- 2) teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów: **P;**

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowanie odległości elementów zagospodarowania;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym.

§ 4.

1. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „**dach płaski**” należy przez to rozumieć: dach lub stropodach o kącie nachylenia połaci nie więcej niż 15°;
- 2) „**nieprzekraczalne linie zabudowy**” należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) „**powierzchnia biologicznie czynna**” należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) „**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;
- 5) „**przeznaczenie terenu**” należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 6) „**przeznaczenie dopuszczalne**” należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące 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) „**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 i odpowiednim symbolem literowym;
- 8) „**udział powierzchni biologicznie czynnej**” należy przez to rozumieć: stosunek terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 9) „**usługi nieuciążliwe**” należy przez to rozumieć: działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

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

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 5.

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego i garażowego zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
 - a) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich przebudowy w sposób nie zwiększający kolizji z pozostałymi ustaleniami planu;
 - b) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali i/lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich;
- 4) ustala się maksymalną wysokość dla obiektów małej architektury – 5 m;
- 5) nakaz ujednolicenia pokrycia i kolorystyki dachów spadzistych oraz kolorystyki elewacji budynków w granicy działki budowlanej;
- 6) ustala się pokrycie i kolorystykę dachów spadzistych:
 - a) materiał pokrycia dachowego - dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha, dachówka bitumiczna,
 - b) kolorystyka dachów:

- dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglastego, czerwonego, 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.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) dla terenu **MN-U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) teren znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się kąt położenia granicy działki:
 - a) w zakresie $-70^{\circ} \div 110^{\circ}$ w stosunku do pasa drogowego;
 - b) równoległe lub prostopadłe do istniejących granic działek;
- 3) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki 800 m² na terenie: **MN-U**;
 - b) minimalna powierzchnia działki: 2000 m² na terenie: **P**;
 - c) minimalna szerokość frontu działki 20 m;

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

- 1) cały obszar niniejszego planu znajduje się w obszarze tworzonym przez powierzchnie ograniczające wyznaczone wokół lotniska Warszawa-Modlin, o rzędnej bezwzględnej 200 m n.p.m., w granicy którego obowiązują ograniczenia odnoszące się do wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przepisów wykonawczych do prawa lotniczego oraz zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków
- 2) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego ustala się powiązanie terenu z zewnętrznym układem drogowym poprzez ulicę Okunin oraz drogę publiczną lokalizowaną ul. Łąkową zlokalizowaną po zachodniej stronie opracowania oraz drogę wewnętrzną zlokalizowaną po wschodniej stronie opracowania;
- 2) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych;
 - b) 3 miejsca postojowe na 100 m² użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - d) 1 miejsce postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów magazynowych i składowych;
 - e) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy i terenów nakazuje się lokalizować w ramach działek, na których te budynki bądź usługi są usytuowane;
 - f) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - g) ustala się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujących z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
 - c) ustala się maksymalną wysokość urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m;
 - d) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- e) zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących.
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej w ul. Okunin o przekroju minimum $\varnothing$ 90 mm;
 - b) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) ustala się odprowadzenie ścieków do z istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Okunin o przekroju minimum $\varnothing$ 110 mm;
 - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
 - c) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia jej powstania;
 - d) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej.
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie 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 elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej minimum o przekroju $\varnothing$ 32 mm;
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;
 - c) zakazuje się stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych.
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) ustala się podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej o przekroju min. $\varnothing$ 160;
 - 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:
- a) na terenach **MN-U** dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 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.
- 8. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy;
 - 2) możliwość lokalizowania zabudowy tymczasowej o funkcji oraz parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy zgodnych z planowanym przeznaczeniem terenu.
- 9. 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 Ustalenie szczegółowe

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.MN-U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) zabudowa usług nieuciążliwych;

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

- 1) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy o funkcjach: mieszkalno-usługowej;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej oraz zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek o takiej funkcji;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1;
 - b) maksymalny – 1,0;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m;
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 8 m;
- 8) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 20° - 45°;
- 9) dopuszcza się stosowanie dachów płaski dla budynków gospodarczych i garażowych;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 800 m²;

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.P ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa produkcyjna;
 - b) zabudowa usług nieuciążliwych;
 - c) składy i magazyny.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków gospodarczych i garażowych;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) infrastruktury technicznej.
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1,
 - b) maksymalny – 1,5;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 80 % powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 3 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych: 3 kondygnacje: 13 m;
 - b) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: 13 m;
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych: 8 m;
- 6) ustala się stosowanie dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m².

Rozdział 4
Przepisy końcowe

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

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