

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM
Z DNIA

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

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 poz. 1073), w wykonaniu: uchwały Nr XXIX/325/17 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 14 marca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki w rejonie ulicy Jasnej, stwierdzając że 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.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki w rejonie ulicy Jasnej, zwany dalej „planem”.
2. Granica obszaru objętego planem ograniczona jest od północy północną granicą działki o nr ewid. 46/24 , od wschodu północno -wschodnią granicą działki o nr ewid. 46/39, od południa południową granicą działek o nr ewid. 46/24 i 46/39, od zachodu północno – zachodnią granicą działki o nr ewid. 46/24 w obrębie 0048 12-02 miasta Nowy Dwór Mazowiecki.
3. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000.
4. 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 i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 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;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 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 termin 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 2003r.;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się z racji ich nie występowania:

- 1) zasady kształtowania krajobrazu;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowych, oraz ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

§ 3.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczony symbolem: **MN-MW**;
 - 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem: **MW**;
- 2. 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) zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:**
- 1) granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;

§ 4.

1. Ileć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) **"nieprzekraczalna linia zabudowy"** należy przez to rozumieć: linię ograniczającą fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowle; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod 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 na odległość nie większa niż 1,5 m;
- 2) **"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;
- 3) **"przeznaczenie terenu"** należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 4) **"przeznaczenie towarzyszące"** należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 5) **"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;
- 6) **"udział powierzchni biologicznie czynnej"** należy przez to rozumieć: stosunek terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 7) **"usługi nieuciążliwe"** należy przez to rozumieć: działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza teren, 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. Ustalenia dotyczące 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. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem uzbrojenia terenu;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie oznaczonym symbolem MN-MW i jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej na terenie oznaczonym symbolem MW;

3. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki i minimalną szerokość frontu działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w zakresie $-70^{\circ} \div 110^{\circ}$;
 - b) równoległe do istniejących granic działek;
 - c) dla działek wydzielanych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów, zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w pkt 1, lit. a – nie obowiązują ustalenia dotyczące kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego;
- 3) 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) wskazuje się, że obszar planu znajduje się w obszarze tworzonym przez powierzchnie ograniczające wyznaczone wokół lotniska Warszawa – Modlin, o rzędnej bezwzględnej 220 m n.p.m, w granicy którego obowiązują ograniczenia odnoszące się do wysokości zabudowy i obiektów naturalnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przepisów wykonawczych do prawa lotniczego;

6. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- 1) w zakresie układu drogowo-ulicznego, ustala się powiązanie terenu z zewnętrznym układem drogowym poprzez ulicę Jasną i Sadowską;
- 2) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej:
 - a) 1,2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - b) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - c) 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym, szeregowym;
 - d) 3 miejsca postojowe na 100m² użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal biurowy;
 - e) 1 miejsce postojowe na 35m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal usługowy;
 - f) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o drogach publicznych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy i terenów nakazuje się lokalizować w ramach działek, na których te budynki bądź usługi są usytuowane;
- 4) parkingi jednopoziomowe nadziemne dopuszcza się wyłącznie na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się parkingi jednopoziomowe nadziemne dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na nie więcej niż 20% powierzchni działki;
- 6) dopuszcza się:
 - a) wydzielanie dojazdów do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum:
 - 5m dla dojazdu od 1 do 2 działek;
 - 6m dla dojazdu od 3 do 6 działek;
 - 8m dla dojazdu powyżej: 6 działek;
 - b) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o promieniu minimum – 6m.

7. W zakresie lokalizowania oraz przebudowy sieci infrastruktury technicznej ustala się:

- 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 obiektów infrastruktury technicznej – 20 m;
 - d) w 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 projektowanej sieci wodociągowej o przekroju minimum Ø 90;
 - b) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) ustala się odprowadzanie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum Ø 110;
 - b) ustala się odprowadzanie ścieków do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;

- c) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
 - d) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
 - 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów;
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o przekroju min. Ø 150;
 - 5) 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 wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy do 100kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju min. Ø 32;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) ustala się podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej o przekroju min. Ø 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:
 - a) dopuszcza się 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 miejskich przepisach porządkowych;
 - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg poza granicami planu i dojazdów;
 - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów powstałych na obszarze działek własnych.
- 8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:**
- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób tymczasowy;
 - 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 6.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) towarzyszące:
 - a) lokale usług nieuciążliwych;
 - b) uzbrojenie terenu;
 - c) dojazdy.

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

- 1) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) 1 budynku garażowego i gospodarczego na jednej działce budowlanej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w układzie wolnostojącym;
 - b) parkingu podziemnego;
 - c) obiektów małej architektury;
- 3) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany w budynkach na funkcję mieszkaniową, jeżeli na działkach znajduje się już budynek mieszkalny;

- 4) zakazuje się wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych z zastrzeżeniem pkt 2 lit a;
- 5) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,1;
 - b) maksymalną – 0,9;
- 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 50%;
- 7) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – 500 m²;
 - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 400 m²;
 - c) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej – 270 m²;
 - d) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 800 m²;
- 9) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego: 18 m;
- 10) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 32 m;
- 11) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) zabudowy mieszkalnej i mieszkaniowo-usługowej: 3 kondygnacje nadziemne - 12 m;
 - b) zabudowy gospodarczej i garażowej - 6m;
 - c) obiektów małej architektury – 5m;
- 12) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 13) ustala się stosowanie dachów płaskich;
- 14) dopuszcza się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie: 15° - 45°;
- 15) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych nakazuje się stosowanie pokrycia dachów w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachy;
- 16) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
- 17) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 18) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji, o ile nie jest to związane z prezentacją znaku graficznego prowadzonej tam działalności gospodarczej;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – 500 m²;
 - b) minimalna powierzchnia działki dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 400 m²;
 - c) minimalna powierzchnia działki dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej – 270 m²;
 - d) minimalna powierzchnia działki dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 800 m²;
 - e) minimalna szerokość frontu działki dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – 18 m;
 - f) minimalna szerokość frontu działki dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 14 m;
 - g) minimalna szerokość frontu działki dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej – 9 m;
 - h) minimalna szerokość frontu działki dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 25 m.

§ 7.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 2) towarzyszące:

- a) uzbrojenie terenu;
- b) dojazdy;
- c) zieleń urządzona.

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

- 1) ustala się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
- 3) zakazuje się lokalizowania samodzielnych garaży naziemnych;
- 4) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,1;
 - b) maksymalną – 2;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 50%;

- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - 7) ustala się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej;
 - 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
 - 9) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: 32 m;
 - 10) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) zabudowy mieszkalnej: 4 kondygnacje nadziemne - 15 m;
 - b) obiektów małej architektury – 5 m;
 - 11) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
 - 12) ustala się stosowanie dachów płaskich;
 - 13) nakazuje się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
 - 14) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 800m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 15m.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) na: 30%, słownie: trzydzieści procent.

§ 9.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

§ 10.

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