

UCHWAŁA NR XVIII/195/16

RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM

Z DNIA 26 kwietnia 2016r.

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

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz.446) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 poz.199 z późn. zm.), w wykonaniu: uchwały Nr XLI/496/14 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 24 czerwca 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Nowy Dwór Mazowiecki, 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Nowy Dwór Mazowiecki, zwany dalej „planem”.
2. Granicę obszaru objętego planem stanowią: od zachodu – zachodnia granica działek o nr ewid. 56/14, 56/13, 56/5, od północnego zachodu: północna granica działek o nr ewid. 56/5, 56/6 i zachodnia granica działki o nr ewid. 56/7, oraz południowa granica działki o nr ewid. 56/11, od wschodu – wzdłuż wschodniej granicy działek o nr ewid. 56/10, 56/13, 56/16, od południa – południowa granica działek o nr ewid. 56/16, 56/15, 56/14 w obrębie 35 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 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 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;
- 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) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 3.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem: **MW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi lokalami usługowymi oznaczony symbolem: **MW/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem: **U**;
- 4) teren dróg publicznych klasy dojazdowej: **KDD**;
- 5) teren dróg wewnętrznych oznaczony symbolem: **KDW**;

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) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) wymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 6) obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków;

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

- 1) granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału;

§ 4.

1. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) "**nieprzekraczalna linii zabudowy**" – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z zastrzeżeniem: nadziemna część budynku nie może wykraczać poza zewnętrzną krawędź linii z wyjątkiem elementów, o których mowa w § 5, ust. 1, pkt 5;
- 2) "**obowiązująca linii zabudowy**" – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z zastrzeżeniem: zewnętrzna krawędź frontowej ściany pierwszego rzędu budynków musi się pokrywać z zewnętrzną krawędzią linii oraz nadziemna część budynku nie może wykraczać poza zewnętrzną krawędź linii z wyjątkiem elementów, o których mowa w § 5, ust. 1, pkt 5;
- 3) "**powierzchnia biologicznie czynna**" należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu oraz na nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;
- 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 towarzyszące**" należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 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) "**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 zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 2) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 3) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:

- a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy bez zwiększania obrysu wykraczającego poza ustalone w niniejszym planie linie zabudowy;
 - b) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich przebudowy w sposób niewykraczający poza istniejące parametry;
 - c) 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) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu zgodnie z prawomocnymi decyzjami podziałowymi, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) w zakresie lokalizowania zabudowy dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy: na maksymalną odległość – 1,5m: wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych oraz elementów budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodny z ustaleniami szczegółowymi, za wyjątkiem działek wydzielonych pod drogi i infrastrukturę techniczną;
- 7) w zakresie grodzenia działek:
- a) ustala się lokalizowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furtki, wydzielonego miejsca na śmietniki) w głąb działki na odległość nie większą niż 6m;
 - b) ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - c) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i niepowlekanej siatki drucianej;
 - d) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5m od gazociągu;
 - e) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenach: **KDW**;
- 8) w zakresie umieszczania nośników reklamowych i szyldów:
- a) dopuszcza się umieszczanie szyldów na terenach: **MW, MW/U** pod warunkiem:
 - umieszczania ich na elewacji budynków do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją;
 - maksymalnej wysokości szyldu 0,6m;
 - b) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych i szyldów na terenie: **U** na zasadach:
 - umieszczania szyldu na elewacji budynków do wysokości stropu nad drugą kondygnacją;
 - maksymalnej wysokości szyldu 0,8m;
 - maksymalnej wysokości nośnika reklamy 7m;
 - maksymalnej powierzchni reklam: 12m² za wyjątkiem pasa 20 m od linii rozgraniczającej z ulicą Paderewskiego gdzie dopuszcza się maksymalną powierzchnię reklam: 20m²;
 - c) dopuszcza się umieszczanie obiektów służących informacji o obiektach historycznych i informacji turystycznej;
 - d) zakazuje się umieszczania nośników reklam i szyldów:
 - w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;
 - na ogrodzeniach;
 - na dachach obiektów;
 - na terenach: **KDW**;
- 9) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej:
- a) 1,5 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - b) 3 miejsca postojowe na 100m² użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) 4 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - d) 25 miejsc postojowych na 100 łózek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
 - e) 1 miejsce postojowe na 35m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - f) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o drogach publicznych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - g) 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;
- 10) 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.

2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) w zakresie ochrony akustycznej ustala się na terenach oznaczonych symbolem:
 - a) **MW** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - b) **MW/U** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

3. 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) równolegle 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.

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

- 1) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone z dokumentacji rejestracyjnej lotniska Modlin;
- 2) ustala się, że dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii, masztów, anten, słupów oświetleniowych, usytuowanych w zasięgu powierzchni podejścia, dopuszczalne wysokości zabudowy pomniejsza się o co najmniej 10 m, ograniczenia wysokości zabudowy obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności;
- 3) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
- 4) zakazuje się sadzenia i uprawy drzew, krzewów mogących stanowić przeszkody lotnicze w rozumieniu przepisów odrębnych;

5. 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) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych;
 - pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a linią zabudowy,
 - c) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 35m;
 - d) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej o przekroju $\varnothing 90$;
 - 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 kanalizacji sanitarnej o przekroju min. $\varnothing 110$;
 - b) ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - c) 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. $\varnothing 150$;

- 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;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju min. $\varnothing$ 40;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - a) ustala się podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej o przekroju min. $\varnothing$ 200;
 - b) dopuszcza się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych;
 - 8) w zakresie 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 wewnętrznych i dojazdów;
 - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów powstałych na obszarze działek własnych.
- 6. 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: 1.U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) towarzyszące:
 - a) lokale mieszkalne;
 - b) dojazdy;
 - c) infrastruktura techniczna;
 - d) zieleni urzędowa.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy usługowej;
 - b) budynków gospodarczych i garażowych;
 - c) obiektów małej architektury;
 - 3) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej – 1.000 m²;
 - 4) ustala się intensywności zabudowy:
 - a) minimalną – 0,3;
 - b) maksymalną – 0,6.
 - 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
 - 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 50%;
 - 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2.000 m²;
 - 8) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m;
 - b) gospodarczych i garażowych – 6 m;
 - c) obiektów małej architektury – 5 m
 - 9) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
 - 10) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 15° ÷ 45°;
 - 11) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie blachy;
 - 12) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji szarości;
 - 13) ustala się zjazdy do działek z terenów: **1.KDW** oraz ulicy Paderewskiego znajdującej się poza obszarem planu;
- 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) wyznacza się obiekt zabytkowy chroniony na mocy prawa miejscowego, wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) ustala się ochronę gabarytów budynku zlokalizowanego na działce o nr ewid.56/5 w zakresie wysokości budynku, kształtu dachu oraz elementów wystroju i kształtowania elewacji;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2.000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontów działki – 50 m.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów.

§ 7.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 2.U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) towarzyszące:
 - a) dojazdy;
 - b) infrastruktura techniczna;
 - c) zieleń urządzone.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zabudowy usługowej;
 - b) budynków gospodarczych i garażowych;
 - c) obiektów małej architektury;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej – 1.000 m²;
- 4) ustala się intensywności zabudowy:
 - a) minimalną – 0,5;
 - b) maksymalną – 1,5.
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 60%;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.200 m²;
- 8) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) usługowych: 5 kondygnacje nadziemne – 20 m;
 - b) gospodarczych i garażowych – 8 m;
 - c) obiektów małej architektury – 5m
- 9) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 10) ustala się stosowanie dachów płaskich;
- 11) ustala się zjazdy do działek z terenów: **1.KDW** oraz ulicy Paderewskiego znajdującej się poza obszarem planu;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1.200 m²;
 - b) minimalna szerokość frontów działki – 25 m.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych ze składowaniem, przetwarzaniem i zbieraniem odpadów.

§ 8.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.MW/U, 4.MW/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 2) towarzyszące:
 - a) lokale usług nieuciążliwych;
 - b) zieleń urządzone;
 - c) infrastruktura techniczna;
 - d) dojazdy.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
- 3) zakazuje się lokalizowania garaży naziemnych;
- 4) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²;
- 5) dopuszcza się wyłącznie lokale usługowe w parterach budynków mieszkalnych;
- 6) dopuszcza się garaże podziemne;
- 7) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 2;
 - b) maksymalną – 4,8;
- 8) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 9) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 60%;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.200 m²;
- 11) ustala się maksymalną wysokość budynków – 8 kondygnacji nadziemnych – 30 m;
- 12) ustala się maksymalną wysokość obiektów małej architektury – 5m;
- 13) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 14) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków - 50m;
- 15) ustala się stosowanie dachów płaskich;
- 16) ustala się zjazdy do działek z terenów: **1.KDW, 2.KDW** oraz ulicy Inżynierskiej i projektowanej ul.Maturzystów znajdujących się poza obszarem planu;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1.200m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30m.

§ 9.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) towarzyszące:
 - a) dojazdy;
 - b) infrastruktura techniczna;
 - c) zieleń urządzone.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów małej architektury;
- 3) zakazuje się lokalizowania garaży naziemnych;
- 4) ustala się intensywności zabudowy:
 - a) minimalną – 2;
 - b) maksymalną – 4,8.
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%
- 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 60%;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1.200 m²
- 8) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych: 8 kondygnacje nadziemne – 30 m;
- 9) ustala się maksymalną wysokość obiektów małej architektury – 5m;
- 10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 11) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków - 50m;
- 12) ustala się stosowanie dachów płaskich;
- 13) ustala się zjazdy do działek z terenów: **1.KDW** oraz projektowanej ulicy Maturzystów znajdującej się poza obszarem planu;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki 1.200 m²;

b) minimalna szerokość frontów działki 30 m.

§ 10.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 3.KDD ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) droga publiczna klasy dojazdowej (1/2) oznaczona symbolem: **3.KDD** jako droga gminna;
- 2) towarzyszące:
 - a) infrastruktura techniczna;

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się ulicą Inżynierską
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – część drogi związana z kątem widoczności - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDW, 2.KDW ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 2) towarzyszące: infrastruktura techniczna.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się:
 - a) dla terenu: **1.KDW** od zachodu – z ul. Paderewskiego (zlokalizowaną poza obszarem planu) oraz od wschodu z projektowaną ul. Maturzystów (zlokalizowaną poza obszarem planu);
 - b) dla terenu: **2.KDW** od północy – z ul. Inżynierską (zlokalizowaną poza obszarem planu);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ustala się:
 - a) dla terenu: **1.KDW** na min. 8 m;
 - b) dla terenu: **2.KDW** na min. 8 m.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 12.

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 2015 r., poz. 199 z późn. zm) na: 30%, słownie: trzydzieści procent.

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

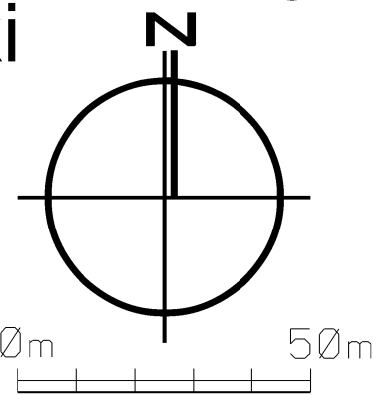
§ 14.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej
-/ Krzysztof Bisiański**

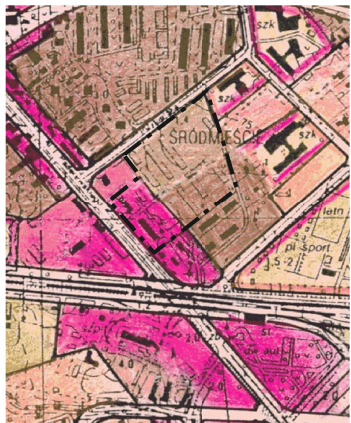


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Nowy Dwór Mazowiecki

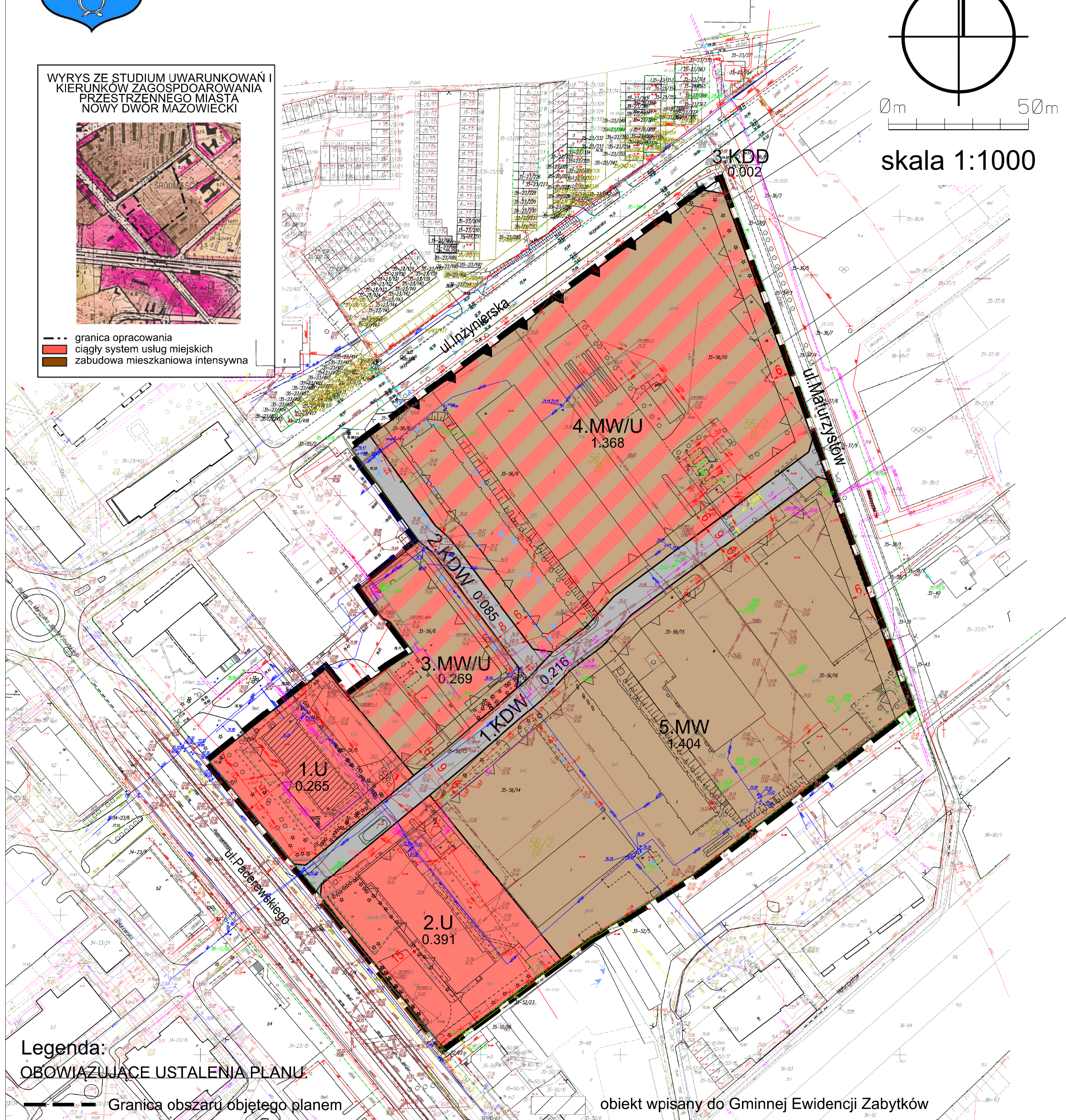


skala 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWY DWÓR MAZOWIECKI



- granica opracowania
- ciągły system usług miejskich
- zabudowa mieszkaniowa intensywna



Legenda: OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Obowiązująca linia zabudowy
- Zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania

- MW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/U Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi lokalami usługowymi
- U Teren zabudowy usługowej
- KDW Teren dróg wewnętrznych
- KDD Teren dróg publicznych - klasy dojazdowej

obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków

ELEMENTY PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku przerwania wału

Niniejszy rysunek stanowi załącznik nr 1 do uchwały nr XVIII/195/16 Rady Miasta Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 26 kwietnia 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla części miasta Nowy Dwór Mazowiecki	
SKALA 1:1000	ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY MIASTA NOWY DWÓR MAZOWIECKI. NR: XVIII/195/16 Z DNIA 26 KWIETNIA 2016 R.
AUTOR: mgr inż. arch. Agnieszka Niezabitowska	

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Nowy Dwór Mazowiecki o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Nowy Dwór Mazowiecki

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Nowy Dwór Mazowiecki o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Nowy Dwór Mazowiecki

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

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XVIII/195/16 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 26 kwietnia nbvc 2016r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2015r, poz 199 z późn. zm.), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj.Dz. U. z 2015 r., poz.1515) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tj Dz. U. z 2013r., poz. 885 z późn. zm.) Rada Miasta Nowy Dwór Mazowiecki rozstrzyga co następuje:

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

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

Lp.	Rodzaj inwestycji	Powierzchnia (przybliżone wielkości)
1.	budowa części drogi 3.KDD	16 m ²

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

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

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

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

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