

UCHWAŁA Nr III/39/2019
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM
z dnia 19 lutego 2019r.

**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, poz. 1000, 1349, 1432, 2500) 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, zm. Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235), 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, zgodne 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 12,5 m x

- 12,5 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
/-/ Krzysztof Bisiański

Uzasadnienie

do Uchwały Nr III/39/2019 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 19 lutego 2019r. 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, zm. Dz. U. z 2019 r. poz. 235). 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład 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. odbywało 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. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do wyłożonego projektu planu.

Prace nad projektem planu prowadzone były 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.

**Załącznik nr 1 do Uchwały Nr III/39/2019 z dnia 19 lutego 2019r.
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA NOWY DWÓR MAZOWIECKI
RYSUNEK PLANU**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr III/39/2019
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 19 lutego 2019 r.

SKALA 1 : 500

0 25 50m



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr III/39/2019
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim
z dnia 19 lutego 2019r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Nowy Dwór Mazowiecki

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu oraz w terminie obligatoryjnym na oczekiwanie na uwagi, Rada Miejska w Nowym Dworze Mazowieckim nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z 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).

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr III/39/2019
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim
z dnia 19 lutego 2019r.

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

Na podstawie 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), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 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, 1432, 2500), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077; z 2018 r. poz. 62, 1000, 1366, 1669, 1693, 2245, 2354, 2500) Rada Miejska w Nowym Dworze Mazowieckim rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Ze względu na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.