UCHWAŁA NR VII/125/2019

RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM

z dnia 24 września 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miasta Nowy Dwór Mazowiecki w rejonie ulicy Paderewskiego i Inżynierskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 506, 1309 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 2018 r., poz.1945 z późn. zm.), w wykonaniu: uchwały Nr XLIX/540/2018 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 16 października 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki w rejonie ulicy Paderewskiego i Inżynierskiej, stwierdzając że nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki" zatwierdzonego uchwałą nr XIII/173/99 Rady Miejskiej w Nowy Dworze Mazowieckim z dnia 30 grudnia 1999r.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki w rejonie ulicy Paderewskiego i Inżynierskiej, zwany dalej „planem".

2. Obszar objęty planem stanowią działki o nr ewid. 56/5, 56/6, 56/7, 56/8, 56/9, 56/10, 56/11, 56/13, 56/14, 56/15, 56/16 położone w obrębie 0035 8-09 w mieście 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 kulturowego;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
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) zasad kształtowania krajobrazu;
2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
4) granic i sposobów 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 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 równorzędną zabudowa usług nieuciążliwych 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) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
5) 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 przeciwpowodziowego.

§ 4.

1. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

1) **"nieprzekraczalna linii zabudowy"** – należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
2) **"powierzchnia biologicznie czynna"** należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
3) **"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;
4) **"przeznaczenie terenu"** należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
5) **"przeznaczenie towarzyszące"** należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
6) **"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;
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 zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
2) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji;
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) o funkcji innej 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 budowlanych, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na sąsiednich działkach budowlanych;

4) w zakresie lokalizowania zabudowy dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy: na maksymalną odległość – 1,5 m: wykuszy, loggii, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych oraz elementów budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią oraz na maksymalną odległości 0,5 m - gzymsów, okapów;
5) ustala się wprowadzenie niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publiczności i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne i osoby starsze;
6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodny z ustaleniami szczegółowymi, za wyjątkiem działek wydzielonych pod drogi wewnętrzne i infrastrukturę techniczną;
7) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej:
   a) 1,0 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny na terenie 1.MW, 2.MW, 1.MW-U;
   b) 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny na terenie 3.MW i 4.MW;
   c) 3 miejsca postojowe na 100m^2 użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal;
   d) 4 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
   e) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
   f) 1 miejsce postojowe na 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
   g) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o drogach publicznych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
   h) miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy i terenów winny być lokalizowane w ramach działek budowlanych, na których te budynki bądź usługi są usytuowane;
   i) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenach dróg publicznych i wewnętrznych.
8) dopuszcza się:
   a) wydzielanie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum 6 m;
   b) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek budowlanych o promieniu minimum – 6m.

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

1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki budowlanej;
3) w zakresie ochrony akustycznej ustala się na terenach oznaczonych symbolami MW, MW-U kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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 w zakresie – $70^0 \div 110^0$;
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) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Warszawa/ Modlin;
2) ustala się, że obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie;
3) ustala się przy obliczaniu wysokości obiektu, o których mowa w pkt 2, uwzględnienie umieszczonych na nim kominów, reklam, anten oraz innych urządzeń, a w przypadku dróg również ich skrajni;
4) zakazuje się na terenie znajdującym się w granicach powierzchni ograniczających sadzenia, uprawy lub dopuszczenia do wzrostu drzewa lub krzewu stanowiącego przeszkodę lotniczą;
5) zakazuje się na obszarze planu budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

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, w tym dróg wewnętrznych;
      - pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a linią zabudowy,

c) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 35 m z zachowaniem warunków określonych w § 5 ust.4 pkt. 1;
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 min. 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 kanalizacji sanitarnej o przekroju min. Ø 110;
b) ustala się odprowadzanie ścieków 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 terenie działki budowlanej;
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;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju min. Ø 32;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
a) ustala się ogrzewanie poprzez 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 gospodarki odpadami:
a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów 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 publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów;
c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów powstałych na obszarze działek budowlanych.

6. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:

1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 6.

Dla terenu zabudowy wielorodzinnej z równorzędną zabudową usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.MW-U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:
a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
b) zabudowa usług nieuciążliwych.

2) towarzyszące:
a) dojazdy;
b) infrastruktura techniczna;
c) zieleń urządzona.

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) budynków gospodarczych i garażowych;
b) obiektów małej architektury;

3) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchnię sprzedaży powyżej – 1.000 m^2;

4) ustala się intensywności zabudowy:
   a) minimalną – 0,3;
   b) maksymalną – 0,6.
5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej;
6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 50%;
7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2.000 m^2;
8) ustala się maksymalną wysokość budynków:
   a) mieszkaniowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m;
   b) gospodarczych i garażowych – 6 m;
   c) obiektów małej architektury – 5 m
9) ustala się stosowanie dachów wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $15^0 \div 45^0$;
10) ustala się stosowanie pokrycia dachów w formie blachy montowanej na rąbek;
11) ustala się stosowanie kolorystyki dachów w tonacji szarości;
12) ustala się obsługę komunikacyjną do działek z terenów: **1.KDW** oraz ulicy Paderewskiego znajdującej się poza obszarem planu**;**

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

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. 56/17 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 m^2;
   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 z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

§ 7.

Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

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

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) budynków gospodarczych i garażowych;
   b) obiektów małej architektury;
3) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchnię sprzedaży powyżej – 1.000 m^2;
4) ustala się intensywności zabudowy:
   a) minimalną – 0,5;
   b) maksymalną – 1,5.
5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej;
6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 60%;
7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.200 m^2;
8) ustala się maksymalną wysokość budynków:
   a) usługowych: 5 kondygnacje nadziemne – 20 m;
   b) gospodarczych i garażowych – 8 m;
   c) obiektów małej architektury – 5 m
9) ustala się stosowanie dachów płaskich;
10) ustala się obsługę komunikacyjną 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 m^2;
   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 z gospodarką odpadami, magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

§ 8.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MW, 2.MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2) towarzyszące:
   a) lokale usług nieuciążliwych;
   b) zieleń urządzona;
   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 obiektów małej architektury;
3) dopuszcza się lokalizowania wielopoziomowych parkingów;
4) zakazuje się lokalizowania lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m^2;
5) ustala się intensywność zabudowy:
   a) minimalną – 1;
   b) maksymalną – 4,8;
6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;
7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 60%;
8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1.200 m^2;
9) ustala się maksymalną wysokość budynków – 8 kondygnacji nadziemnych – 30 m;
10) ustala się maksymalną wysokość wielopoziomowych parkingów – 10 m;
11) ustala się maksymalną wysokość obiektów małej architektury – 5 m;
12) ustala się stosowanie dachów płaskich;
13) ustala się obsługę komunikacyjną do działek z terenów: **1.KDD**, **1.KDW, 2.KDW**;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek:
   a) minimalna powierzchnia działki – 1.200m^2;
   b) minimalna szerokość frontu działki – 30m.

§ 9.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.MW, 4.MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2) towarzyszące:
   a) lokale usług nieuciążliwych na terenie 3.MW;
   b) dojazdy;
   c) infrastruktura techniczna;
   d) zieleń urządzona.

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 obiektów małej architektury;
3) dopuszcza się lokalizowania wielopoziomowych parkingów;
4) zakazuje się lokalizowania lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m^2;

5) ustala się intensywności zabudowy:
   a) minimalną – 1;
   b) maksymalną – 4,8.
6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej;
7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 60%;
8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1.200 m^2
9) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych: 8 kondygnacje nadziemne – 30 m;
10) ustala się maksymalną wysokość wielopoziomowych parkingów – 10 m;
11) ustala się maksymalną wysokość obiektów małej architektury – 5 m;
12) ustala się stosowanie dachów płaskich;
13) ustala się obsługę komunikacyjną do działek z terenów:**1.KDD**, **1.KDW**;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry działek:
   a) minimalna powierzchnia działki 1.200 m^2;
   b) minimalna szerokość frontów działki 30 m.

§ 10.

Dla terenu dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDD ustala się:

1. przeznaczenie terenu:
1) podstawowe:
   a) droga publiczna klasy dojazdowej (1/2);
   b) miejsca postojowe;
2) towarzyszące:
   a) infrastruktura techniczna;
   b) zieleń urządzona.

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

1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej;

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) szerokość w liniach rozgraniczających – na min. 6 m, pozostała część drogi zlokalizowana poza granicami planu.

§ 11.

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

1. przeznaczenie terenu:
1) podstawowe: drogi wewnętrzne;
2) towarzyszące:
   a) infrastruktura techniczna;
   b) miejsca postojowe;

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 oraz od wschodu z projektowaną ul. Maturzystów;
2) szerokość w liniach rozgraniczających ustala się:
   a) dla terenu: **1.KDW** na min. 9 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 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) na: 30%, słownie: trzydzieści procent.

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

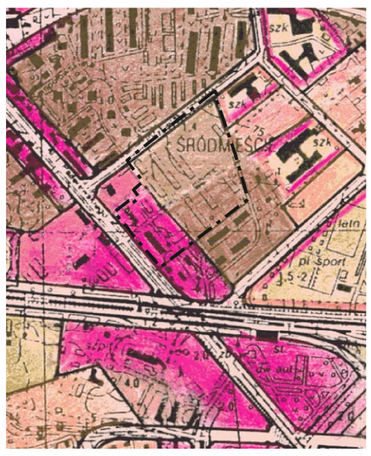
§ 14.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
/-/ Krzysztof Bisialski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki w rejonie ulicy Paderewskiego i Inżynierskiej

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


ŚRÓDMIEŚCIE
SZK
SZK
SZK

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr VII/125/2019 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 24 września 2019r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Nowy Dwór Mazowiecki o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki w rejonie ulicy Paderewskiego i Inżynierskiej

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 nieuwzględnionych uwag										

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr VII/125/2019 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 24 września 2019r.

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

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 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994) oraz art. 216, ust. 2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2077 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.	modernizacja części drogi 1.KDD	1010 m^2

3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujących z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych.

§ 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.