

Uchwała Nr.....
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim
z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2016 z r., poz.778 z póź. zm.) i w związku z Uchwałą Nr XX/225/16 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 21 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Nowy Dwór Mazowiecki, po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Nowy Dwór Mazowiecki nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki przyjętego Uchwałą Nr XIII/173/99 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 30 grudnia 1999r.,

Rada Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Nowy Dwór Mazowiecki zwaną dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem stanowią:
 - 1) od północy – linia rozgraniczająca projektowanej ulicy Łąkowej;
 - 2) od wschodu – granica zakładu produkcyjnego,
 - 3) od południa – przepompownia wód deszczowych oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ulicy Okunin,
 - 4) od zachodu istniejący rów odwadniający.
3. Integralną częścią planu jest sporządzony w skali 1:1000 rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały.
4. Lista uwag wniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Nowy Dwór Mazowiecki, obejmująca uwagi nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki oraz sposób rozstrzygnięcia przez Radę Miejską w Nowym Dworze Mazowieckim tych uwag, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
5. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta Nowy Dwór Mazowiecki oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, określono w załączniku nr 3 do uchwały.

§2.

Na ustalenia o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, składają się:

- 1) przepisy ogólne o których mowa w rozdziale 1;
- 2) ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze opracowania, zawarte w rozdziale 2;
- 3) ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów w liniach rozgraniczających, zawarte w rozdziale 3.

§ 3.

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar opisany w §1 ust. 2 przedstawiony na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące przeznaczenie terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi,
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, które je uzupełniają lub wzbogacają i których powierzchnia nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji, z zastrzeżeniem § 6 ust.3. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, wiat i altan oraz infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami umieszczonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4.

Zakres ustaleń planu

1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady, wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości,
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
2. W planie nie ustala się:
- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej (nie wskazano na obszarze objętym planem obszarów i obiektów wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz obiektów i obszarów uznanych za dobra kultury współczesnej);
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (nie wskazano na obszarze objętym planem przestrzeni publicznych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki przyjętego Uchwałą Nr XIII/173/99 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 30 grudnia 1999r.);
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia (na terenie objętym planem nie występują wymienione obszary).

§ 5.

Oznaczenia rysunku planu i przeznaczenie terenu

1. Następujące elementy na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu opisane liczbą i literowym symbolem:
 - 1 – kolejny numer terenu
 - P/U – tereny produkcyjno-usługowe,
 - U/MN – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
 - MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - ZP/WS – tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych;
 - KD – tereny dróg publicznych klasy głównej;
 - 5) granice terenu objętego jednorazową opłatą od wzrostu wartości nieruchomości;

- 6) zwymiarowanie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej.
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się przebudowę istniejących budynków położonych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
3. Dopuszcza się wysunięcie na maksymalną odległość – 1,5m przed ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów, balkonów, galerii, werand, tarasów i schodów zewnętrznych.
4. Ustala się minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów określonymi w rozdziale 3 planu.
5. Wysokość obiektów budowlanych na obszarze objętym planem wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, w szczególności antenami i reklamami nie może przekraczać 180 m npm.
6. Obiekty budowlane o wysokości 100 m nad poziom terenu i większej muszą być zgłaszane Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego i oznakowane zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Obiekty budowlane o wysokości 50 m nad poziom terenu i większej muszą być zgłaszane do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Wprowadza się nakaz dostosowania przyjętych w zmianie planu form użytkowania i zagospodarowania terenów do wymogów ochrony przed hałasem.
 - 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3 MN/U - wskazuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu Prawa ochrony środowiska;
 - 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2U/MN - wskazuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-mieszkaniową w rozumieniu Prawa ochrony środowiska;
 - 3) teren oznaczony na rysunku planem symbolem 4 ZP/WS – wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe w rozumieniu Prawa ochrony środowiska.
2. Uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością usługową i produkcyjną nie może wykraczać poza granice terenu, do którego prowadzący taką działalność ma tytuł prawny, z wyjątkiem przypadku utworzenia strefy przemysłowej zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska.

3. Nakazuje się zachowanie rowu położonego w terenie 4ZP/WS, w tym zakazuje się grodzenia rowu i lokalizacji ogrodzeń w pasie 3 m od korony rowu.
4. Obszar objęty planem położony jest w obszarze narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

§ 8.

Zasady kształtowania krajobrazu

1. Ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej zgodny z ustaleniami szczegółowymi.
2. Nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej.
3. Zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachowych i ścian w kolorach jaskrawych intensywnie: żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich, pomarańczowych i czerwonych
4. Dopuszcza się w elewacji kolor biały, szary oraz kolory pastelowe.

§ 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek:
 - 1) dla terenów 2U/MN:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 400 m²;
 - 2) dla terenów 3MN/U:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 600 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 400 m²,
 - dla zabudowy szeregowej – 200 m²;
 - 3) dla terenu 1P/U – 800 m²,
 - 4) dla terenu 4 ZP/WS – nie ustala się.
3. Ustala się minimalną szerokość frontu nowowydzielanych działek:
 - 1) dla terenów 2U/MN:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 24 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 12 m;
 - 2) dla terenów 3MN/U:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 20 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 10 m,
 - dla zabudowy szeregowej – 8 m;
 - 3) dla terenu 1P/U – nie ustala się.

4. Ustala się kąt położenia granicy nowowwydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie – $80^{\circ} \div 100^{\circ}$.

§ 10.

Zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. Podstawowe komunikacyjne połączenia zewnętrzne stanowią:
 - 1) droga wojewódzka nr 631 relacji Wołomin-Nowy Dwór Mazowiecki, klasa główna;
 - 2) planowana ulica Łąkowa, droga gminna klasy lokalnej.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z wymienionych w pkt. 1 dróg i ulic.
3. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek w terenach 2U/MN i 3MN/U, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum 5 m.
4. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych i parkingowych wymaganych do realizacji na terenie działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 11.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) wyposażenie wszystkich terenów w sieć wodociągową;
 - 2) jako źródło zaopatrzenia w wodę, przyjmuje się pobór wody z ogólnomiejskiej sieci wodociągowej;
 - 3) przy budowie sieci wodociągowej obowiązuje zapewnienie wymogów przeciwpożarowych, w tym w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych.
2. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
 - 1) obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej;
 - 2) ustala się możliwość tymczasowego gromadzenia ścieków sanitarnych w szczelnych zbiornikach podziemnych do czasu rozbudowania istniejącego układu kanalizacji.
3. W zakresie odprowadzania ścieków gospodarczych (produkcyjnych), lub ścieków przemysłowych tj. mieszaniny ścieków produkcyjnych i sanitarnych, z wyjątkiem wód opadowych i roztopowych, ustala się:
 - 1) odprowadzanie do kanalizacji sanitarnej po podczyszczeniu do parametrów wymaganych przez zarządcę sieci kanalizacyjnej sanitarnej;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do odbiorników powierzchniowych, w tym rzek, pod warunkiem ich oczyszczenia do wymagań określonych odrębnymi przepisami i uzyskania zgody zarządcy odbiornika.
4. W zakresie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi ustala się:
 - 1) z terenów zabudowy mieszkaniowej - do gruntu, do kanalizacji deszczowej lub poprzez system rowów do rzek;

- 2) z parkingów, terenów produkcji i usług - po podczyszczeniu do istniejącej lub projektowanej kanalizacji deszczowej lub do ziemi, zbiorników lub rzek, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) nakaz retencjonowania na terenie nieruchomości minimum 30% miarodajnego odpływu wód deszczowych, z wyjątkiem terenów produkcyjno-usługowych.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) zasilanie odbiorców z istniejącego systemu sieci elektroenergetycznych z prawem do jego przebudowy, w połączeniu z krajowym systemem;
 - 2) rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznych na obszarze objętym planem kablowymi liniami średniego i niskiego napięcia;
 - 3) możliwość realizacji stacji transformatorowych słupowych lub wolnostojących stacji wewnętrznych lub wbudowanych stacji;
 - 4) możliwość budowy dla potrzeb lokalnych źródeł energii odnawialnej przy wykorzystaniu energii słonecznej lub geotermalnej.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) możliwość wykorzystania gazu do celów gospodarczych i do celów grzewczych;
 - 2) możliwość budowy sieci gazowej jako rozbudowy systemu ogólnomiejskiego, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- 1) zaopatrzenie z sieci miejskiej lub indywidualnych źródeł ciepła;
 - 2) wymóg stosowania bezemisyjnych lub niskoemisyjnych technologii ogrzewania;
 - 3) możliwość budowy źródeł energii odnawialnej dla potrzeb zaopatrzenia w ciepło przy wykorzystaniu energii słonecznej lub geotermalnej.
8. W zakresie telekomunikacji ustala się:
- 1) możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnej;
 - 2) możliwość realizacji sieci telekomunikacyjnej poza liniami rozgraniczającymi dróg.
9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) zakaz tworzenia składowisk odpadów w obszarze objętym planem;
 - 2) obowiązek gromadzenia i segregacji odpadów w miejscu powstawania;
 - 3) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

Stawka procentowa

1. Ustala się stawkę procentową dla obszarów o przeznaczeniu 1P/U, 2U/MN i 3MN/U położonych w granicach terenu objętego jednorazową opłatą z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 15%.
2. Dla terenu 4ZP/WS i 5 KDG nie ustala się stawki procentowej.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P/U** – tereny produkcyjno-usługowe ustala się następujące parametry i zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcja i/lub usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – składy i magazyny;
- 3) zasady zagospodarowania terenów:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu a na terenach dla których nie wyznaczono linii zabudowy stosuje się przepisy odrębne,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy produkcyjnej i/lub usługowej;
 - c) dopuszcza się lokalizację magazynów;
 - d) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i obiektów towarzyszących, w tym urządzeń produkcyjnych, urządzeń produkcji budowlanej, placów składowych i manewrowych, urządzeń infrastruktury technicznej, w tym do oczyszczania ścieków, do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych mocy do 100 kW, z wyjątkiem siłowni wiatrowych, budynków zaplecza administracyjno– technicznego (w tym biurowe), budynków socjalnych, dróg, dojeżdż, dojazdów parkingów itp., obiektów małej architektury oraz roślinności;
 - e) dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów,
 - f) wymóg realizacji pasa zadrzewień i zakrzewień o charakterze izolacyjnym i szerokości minimalnie 4 m przy granicy z terenami mieszkaniowymi,
 - g) minimalna ilość stanowisk postojowych 2 miejsc postojowe na 10 pracowników, przy czym dopuszcza się realizację wymaganych miejsc postojowych na sąsiadującym terenie, do którego posiada się tytuł prawny;
 - h) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami § 9;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy –20 m, dopuszcza się lokalizację urządzeń technologicznych o wyższej wysokości – maksymalnie 30 m,
 - b) maksymalny pionowy wymiar nowoprojektowanych budynków usługowych – 15m,
 - c) gabaryty budynków produkcyjnych i magazynowych – 1-2 kondygnacji nadziemnych,

- d) gabaryty budynków usługowych – 1-3 kondygnacji nadziemnych,
- e) dachy– płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci do 20° lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 45°.

§ 14.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U/MN** - tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi i/lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 3) zasady zagospodarowania terenów:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu a na terenach dla których nie wyznaczono linii zabudowy stosuje się przepisy odrębne,
 - b) dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej:
 - zabudowy usługowej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - zabudowy usługowej i przybudowanej do budynków usługowych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej realizowanej bez zabudowy usługowej,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i obiektów towarzyszących, placów składowych i manewrowych, urządzeń infrastruktury technicznej, w tym do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych mocy do 100 kW, z wyjątkiem siłowni wiatrowych, budynków zaplecza administracyjno–technicznego, budynków socjalnych, dróg, dojść, dojazdów, parkingów itp., obiektów małej architektury oraz zieleń urządzoną;
 - d) dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących oraz budynków gospodarczych,
 - e) minimalna ilość stanowisk postojowych:
 - 2 miejsca postojowe na 10 pracowników,
 - 2 miejsca postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu i usług obsługi mieszkańców,
 - f) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami § 9;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny pionowy wymiar zabudowy – 14m;
 - b) gabaryty budynków – 1-3 kondygnacje nadziemne;

- c) dachy głównej bryły nowoprojektowanych budynków:
- magazynowych i usługowych – płaskie, jednospadowe o nachyleniu połaci do 20° lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 45°,
 - mieszkalnych - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°.

§15.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej terenu, urządzenia i obiekty towarzyszące m.in., drogi, dojścia, dojazdy, obiekty małej architektury, zieleń;
- 3) ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – wg rysunku planu, a na terenach dla których nie wyznaczono linii zabudowy stosuje się przepisy odrębne,
 - b) dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej i zabudowy usługowej przybudowanej do zabudowy mieszkaniowej,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej realizowanej bez zabudowy usługowej,
 - c) dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących i budynków gospodarczych dla potrzeb mieszkańców,
 - d) nakazuje się realizację ogrodów,
 - e) minimalna ilość stanowisk postojowych – 2 stanowiska na mieszkanie (w tym 1 miejsce garażowe) oraz 1 stanowisko na 4 pracowników i 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług rzemieślniczych i handlu, przy zachowaniu wymogu zapewnienia w granicach działki własnej 100% potrzeb parkingowych,
 - f) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami § 9;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej - 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) - maksymalny pionowy wymiar zabudowy – 12 m,

- b) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej oraz wolnostojących garaży - dwie kondygnacje nadziemne – maksymalna maksymalny pionowy wymiar zabudowy 10 m,
- c) dachy - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° ,
- e) dopuszcza się lukarny o dachach symetrycznych i w formie „wolego oka” oraz okna połaciowe.

§16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4ZP/WS** - tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych;
- 2) ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów:
 - a) wyklucza się lokalizację zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, ścieżek pieszych i rowerowych, kładek;
 - c) nakazuje się zachowanie wód powierzchniowych zlokalizowanych w terenie i dopuszcza się ich przekształcenie w zakresie ukształtowania linii brzegowej,
 - d) wyklucza się lokalizację parkingów, placów manewrowych i dróg,
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – wyklucza się zabudowę;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – wyklucza się zabudowę;
 - c) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%.

§17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **5KDG** - tereny dróg publicznych klasy głównej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – komunikacja;
- 2) kategoria i klasa drogi - droga wojewódzka nr 631 relacji Wołomin-Nowy Dwór Mazowiecki, klasa główna;;
- 3) szerokość pasa drogowego - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dostępność zgodnie z przepisami odrębnymi i za uzgodnieniem warunków z zarządcą drogi.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

§ 19.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim

droga wojewódzka nr 631

UZASADNIENIE

Do Uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Nowy Dwór Mazowiecki

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

Zgodnie z Uchwałą Nr XX/225/16 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 21 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Nowy Dwór Mazowiecki obszar objęty miejscowym planem obejmuje ok. 3,15 ha terenu, które granice stanowią:

- od północy – linia rozgraniczająca projektowanej ulicy Łąkowej;
- od wschodu – granica zakładu produkcyjnego,
- od południa – przepompownia wód deszczowych oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ulicy Okunin,
- od zachodu istniejący rów odwadniający.

Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady, wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W planie nie ustala się:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej (nie wskazano na obszarze objętym planem obszarów i obiektów wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz obiektów i obszarów uznanych za dobra kultury współczesnej);
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (nie wskazano na obszarze objętym planem przestrzeni publicznych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki przyjętego Uchwałą Nr XIII/173/99 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 30 grudnia 1999r.);
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia (na terenie objętym planem nie występują wymienione obszary).

Zakres przewidywanych rozwiązań planistycznych nie narusza ustaleń projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki przyjętego Uchwałą Nr XIII/173/99 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 30 grudnia 1999r.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Art. 1.2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Analizowany teren znajduje się w rejonie granicznym pomiędzy obszarem produkcyjno-usługowym a mieszkaniowo-usługowym miasta Nowy Dwór Mazowiecki, po północnej stronie ulicy Okunin.

Po południowej stronie ulicy występuje zabudowa produkcyjna od granicy miasta do skrzyżowania z ulicą Nowołęczą. Zabudowa produkcyjna to w większości jednokondygnacyjne hale produkcyjne lub usługowe z towarzyszeniem dwukondygnacyjnych budynków biurowych.

Dalej, w kierunku centrum miasta po południowej stronie ulicy Okunin zlokalizowany jest kwartał zabudowy jednorodzinnej z usługami. Występują tutaj budynki mieszkalne wolnostojące, bliźniacze i szeregowe. Budynkom mieszkalnym towarzyszą budynki gospodarcze, garaże oraz budynki usługowe.

Po północnej stronie ulicy Okunin w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego niniejszym opracowaniem położone są tereny:

- zabudowy produkcyjnej zakładu EcoWipes, którego zachodnia granica stanowi granicę wschodnią obszaru objętego planem;
- zieleni nieurządzonej;
- przepompowni wód deszczowych;
- nieużytkowane tereny rolne;
- zabudowy zagrodowej;
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojąca, w tym:
 - nowa zabudowa mieszkaniowa z wbudowanymi garażami,
 - starsza zabudowa mieszkaniowa z niewielkimi budynkami gospodarczymi.

Od strony północnej obszar objęty opracowaniem ekofizjograficznym sąsiaduje z terenami trwałych użytków zielonych z niewielką powierzchnią po eksploatacji piasku.

W granicach obszaru objętego opracowaniem w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej stwierdzono występowanie następujących rodzajów użytkowania:

- zabudowa usługowa;
- tereny rolne użytkowane jako miejsce składowania odpadów budowlanych, ziemi z wykopów itd.,
- tereny rolne;
- tereny rolne, nieużytkowane, pokryte roślinnością zielną.

Tereny wolne od zabudowy znajdują się w zróżnicowanym użytkowaniu. Znaczna część obszaru objętego opracowaniem stanowi tereny zdegradowane, z licznymi, różnej wysokości i rozmiarów hałdami gruzu skalnego i ceglanego, zmieszanego z ziemią z wykopów. W ewidencji gruntów działki te figuruje w większości jako tereny zadrzewione i zakrzewione oraz pastwiska trwałe.

Na analizowanym terenie znajdują się jedynie wewnętrzne drogi dojazdowe do ww. posesji. Teren przecina linia elektroenergetyczna doprowadzona do zabudowań, zlokalizowanych na północny wschód od jego granic.

Planowane w projekcie zmiany miejscowego planu przeznaczenie terenu stanowi kontynuację funkcji już istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem czyli funkcji produkcyjno-usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

Podobny kierunek przekształceń funkcjonalnych obszaru objętego projektem miejscowego planu został wskazany w obowiązującym miejscowym planie Miasta Nowy Dwór Mazowiecki (Uchwała Nr XIV/154/03 z 29.12.2003r.). W projekcie planu przeprowadzono rewizję przebiegu granicy pomiędzy terenami produkcyjno-usługowymi a mieszkaniowym, a także, ze względu na planowany przy północnej granicy terenu przebieg ulicy Łąkowej (drogi publicznej klasy lokalnej), zrezygnowano z pasa terenu zieleni izolacyjnej. Na bazie istniejącego rowy w zachodniej części zaplanowana wąski pas terenów zieleni urządzonej.

Planowana struktura funkcjonalna przestrzenna:

- tereny produkcyjno-usługowe – ok. 53,8% powierzchni objętej planem, planowane w części wschodniej obszaru w sąsiedztwie istniejących terenów produkcji i usług;
- tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej – ok. 30% powierzchni objętej planem;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – ok. 12,9% powierzchni objętej planem, w części północno-zachodniej obszaru objętego planem;
- tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych – 1,3% powierzchni objętej planem;
- tereny dróg publicznych – 0,8%.

Planowane zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów produkcyjno-usługowych, usługowo-mieszkaniowych i mieszkaniowych uwzględniają zagospodarowanie już istniejące i rozwijające się w sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy od planowanych i istniejących dróg.

Projekt miejscowego planu ustala poza zasadami, parametrami i wskaźnikami zagospodarowania terenu także dopuszczalną kolorystykę elewacji i dachów oraz ogrodzeń.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W obszarze objętym zmianą miejscowego planu nie występują grunty rolne i leśne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia w trybie miejscowego planu na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 909 z późniejszymi zmianami). W większości grunty rolne na terenie objętym planem to pastwiska klas V i VI, które nie są wykorzystywane rolniczo i stanowią obecnie miejsce składowania odpadów budowlanych i ziemi z wykopów. Grunty leśne w obszarze objętym zmianą miejscowego planu nie występują.

W projekcie zmiany miejscowego planu ustalono:

- nakaz dostosowania przyjętych w zmianie planu form użytkowania i zagospodarowania terenów do wymogów ochrony przed hałasem, a tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2U/MN, 3MN/U, 4ZP/WS - wskazano odpowiednio jako tereny usługowo-mieszkaniowe, mieszkaniowe, i rekreacyjno-wypoczynkowe w rozumieniu Prawa ochrony środowiska;
- ograniczenie uciążliwości wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością usługową i produkcyjną do granic terenu, do którego prowadzący taką działalność ma tytuł prawny, z wyjątkiem przypadku utworzenia strefy przemysłowej zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska;
- zachowano rów położony w terenie 4ZP/WS, w tym zakazano grodzenia rowu i lokalizacji ogrodzeń w pasie 3 m od korony rowu.

Jednocześnie, w projekcie miejscowego planu poinformowano, że obszar objęty planem położony jest w obszarze narażonym na zalanie w przypadku przerwania wałów przeciwpowodziowych.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadzono w zmianie miejscowego planu wymóg zachowanie znacznego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

1) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W obszarze objętym projektem zmiany miejscowego planu nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Dla ochrony zdrowia ludzi wprowadzono zapisy w zakresie ochrony klimatu akustycznego oraz zapisy ograniczające uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej do granic nieruchomości do którego prowadzący taką działalność ma tytuł prawny, a także wymóg stworzenia w terenach zabudowy produkcyjno-usługowej pasa zadrzewień i zakrzewień o charakterze izolacyjnym i szerokości minimalnie 4 m przy granicy z terenami mieszkaniowymi.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Projekt planu zachowuje możliwość dotychczasowego użytkowania terenu.

7) prawo własności;

Ustalenia planu nie naruszają prawa własności. Planowane zagospodarowanie stanowi konsekwencję wniosków złożonych do Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki ws przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Nie dotyczy

9) potrzeby interesu publicznego;

W obszarze objętym zmianą miejscowego planu nie są planowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, natomiast inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym planowane w tym obszarze są bezpośrednio związane z planowanym zagospodarowaniem terenu.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,

Obszar objęty zmianą miejscowego planu znajduje się w zasięgu obsługi miejskich sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej a także w zasięgu sieci gazowniczej i elektrycznej. Planowane zagospodarowanie nie będzie wymagało realizacji sieci magistralnych.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Projekt planu został poprzedzony ogłoszeniem i obwieszczeniem zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym publikowanymi w lokalnej prasie i na Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Nowy Dwór Mazowiecki oraz zamieszczonymi na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta. Dopuszczono składanie wniosków do planu w formie pisemnej i elektronicznej oraz ustnie do protokołu. We wskazanym w ogłoszeniu terminie nie złożono wniosków do zmiany planu.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Burmistrz Miasta Nowy Dwór Mazowiecki na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Obszar objęty planem znajduje się w odległości zapewniającej dostęp do istniejących wodociągów miejskich.

Art. 1. 3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Burmistrz Miasta Nowy Dwór Mazowiecki rozważając interes publiczny i interesy prywatne przedstawił Radzie Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim projekt uchwały ws przystąpienia do sporządzania zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Nowy Dwór Mazowiecki, o który wnioskował przedsiębiorca prowadzący działalność na terenie Miasta oraz właściciel terenu. Nie zgłoszono wniosków do zmiany miejscowego planu na etapie zbierania wniosków.

Projekt planu nie ogranicza obecnego korzystania z nieruchomości objętych jego granicami.

Art. 1. 4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni ...

W projekcie planu uwzględniono w zasadach i parametrach zagospodarowania ustalenia obowiązującego planu oraz zagospodarowanie terenów sąsiednich, tak aby nowe tereny stanowiły kontynuację terenów zabudowy zrealizowanych na podstawie obowiązującego planu. Tereny planowane do rozwoju zabudowy położone są w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych w zasięgi istniejącego układu drogowego i sieci infrastruktury. W ulicy Okunin położonej przy południowej granicy planu znajdują się przystanki autobusowe komunikacji miejskiej.

II Zgodność projektu miejscowego planu z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Dla obszaru Miasta nie przeprowadzono analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

III Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Miasta.

W obszarze objętym miejscowym planem występują zmiany przeznaczenia w stosunku do obowiązującego planu, które mogą być podstawą do naliczenia jednorazowej opłaty planistycznej tj. tereny zieleni izolacyjnej wskazane pod rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oraz terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej i terenów zabudowy produkcyjno-usługowej.

W obszarze objętym zmianą planu występuje także zmiana przeznaczenia, które mogą być podstawą do roszczeń z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. zmiana przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny produkcyjno-usługowe.

Powiększenie terenów zabudowy produkcyjno-usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowo-mieszkaniowej generuje przychody do budżetu gminy w formie podatku od nieruchomości od gruntów i podatku od nieruchomości od budynków.

W zakresie wydatków na realizację zadań własnych projekt planu nie wymaga rozbudowy układu drogowego oraz sieci magistralnych wodociągowych i kanalizacyjnych.

Wartość netto projektu, polegającego na uchwaleniu zmiany mpzp jest równa 970 239 zł. Wartość ta odpowiada różnicy między zdyskontowanymi dochodami własnymi Gminy a zdyskontowanymi wydatkami własnymi Gminy w poszczególnych latach prognozy, przy określonej stopie dyskontowej. Na pozytywny wynik uchwalenia zmiany mpzp, wpływ ma przede wszystkim możliwy wzrost dochodów własnych Gminy z tytułu podatku od budowli.