

Uchwała Nr

Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Miasto Nowy Dwór Mazowiecki, obejmującego tereny przy ulicy Przemysłowej 3

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), oraz art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr VIII/49/24 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 29 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Miasto Nowy Dwór Mazowiecki, obejmującego tereny przy ulicy Przemysłowej 3 stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki, zatwierdzonego uchwałą nr XIII/173/99 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 30 grudnia 1999 r., uchwala się co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Miasto Nowy Dwór Mazowiecki, obejmującego tereny przy ulicy Przemysłowej 3, zwany dalej "planem".

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

3. Ponadto 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, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2.

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
- 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych; oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

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

- 1) teren produkcji przemysłowej oznaczony symbolem: **PP**;
- 2) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem: **KDL**;
- 3) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem: **KDD**;

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;

§ 4. 1. Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) „dachu płaskim” należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) „terenie” należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 4) „przeznaczenie terenu” należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;

2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub znaczeniu słownikowym.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

§ 5. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się pokrycie i kolorystykę dachów:
 - a) materiał pokrycia dachowego - blacha, membrana dachowa bądź papa bitumiczna,
 - b) kolorystyka dachów:
 - dla barwionych materiałów – odcienie kolorów: szarego oraz grafitowego,
 - dla niebarwionych materiałów - ich kolor naturalny;
- 3) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
 - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, grafitowego, beżowego i żółtego,
 - b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny,
 - c) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 35 % powierzchni danej elewacji;

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 2) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

3. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar planu znajduje się w granicach obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) obszar planu znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

4. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek:
 - a) minimalną powierzchnię działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki;

- a) w zakresie $-70^{\circ} \div 110^{\circ}$ w stosunku do pasa drogowego,
 - b) równolegle lub prostopadłe do istniejących granic działek;
- 4) ustalenia pkt 2 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy.

5. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizowania krematoriów, usług związanych ze składowaniem, magazynowaniem, utylizacją i segregowaniem odpadów przez podmioty inne niż wytwórca odpadów;
- 2) obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Warszawa/Modlin, gdzie obowiązują parametry wysokościowe określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska i planie generalnym lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa lotniczego, ponadto:
 - a) ustala się, że obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody nie mogą być wyższe niż wysokości określone dla tych powierzchni,
 - b) ustala się przy obliczaniu wysokości obiektu, o których mowa w lit. a, uwzględnienie umieszczonych na nim kominów, reklam, anten oraz innych urządzeń, a w przypadku dróg również ich skrajni,
 - c) zakazuje się sadzenia, upraw lub dopuszczania wzrostu drzewa lub krzewu stanowiącego przeszkodę lotniczą,
 - d) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych oraz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:
 - a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL, KDD**,
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez drogi oznaczone symbolami **KDL, KDD**,
 - c) ustala się realizację dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 3 miejsca postojowe na 100 m² użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni produkcyjnej i min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych,
 - c) 2 miejsca postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów magazynowych i składowych,
 - d) 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- 3) ustala się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
- 4) ustala się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakazuje się zapewnienie co najmniej 2 miejsc do parkowania dla rowerów na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;

7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi publicznej na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w sposób niekolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
 - c) ustala się maksymalną wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 60 m;
 - d) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) 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 sieci;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o przekroju minimum $\varnothing 90$ mm,
 - b) dopuszcza się własne ujęcia wody przeznaczone na cele technologiczne,
 - c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum $\varnothing$ 110 mm,
 - b) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi,
 - c) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do ziemi,
 - d) w przypadku powstania ścieków innych niż bytowe niespełniających standardów odprowadzanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do ziemi lub inne wykorzystanie np. oczka wodne, zbiorniki retencyjne itp.,
 - b) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do ziemi,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej o przekroju min. $\varnothing$ 90;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia,
 - c) dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń technicznych zamontowanych na budynkach, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej do 8 MW na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej o przekroju minimum $\varnothing$ 32 mm,
 - b) dopuszcza się budowę i użytkowanie indywidualnego źródła zaopatrzenia w gaz do czasu objęcia działki budowlanej siecią gazową;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) dopuszcza się podłączenie do istniejącej i projektowanej miejskiej sieci ciepłowniczej o przekroju min. $\varnothing$ 100,
 - 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;
 - c) dopuszcza się wykorzystywanie własnych źródeł ciepła jako ciepło odpadowe technologiczne, odzysk ciepła z urządzeń oraz źródeł pochodzących z gazu;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
 - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych oraz z terenu inwestora,
 - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.
- 8. Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: barakowozów niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- 9. 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, na: 30% - słownie: trzydzieści procent.**

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenu produkcji przemysłowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PP ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) zabudowa produkcyjna,
 - b) zabudowa usługowa,

- c) składy i magazyny,
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - budynków garażowych,
 - uzbrojenia terenu,
 - b) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - minimalną – 0,05,
 - maksymalną – 2,
 - c) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy produkcyjnej: 18 m,
 - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej: 15 m,
 - g) ustala się maksymalną wysokość składów i magazynów: 50 m,
 - h) ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych: 12 m,
 - i) ustala się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie od 12° do 25°,
 - j) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - k) zakazuje się lokalizowania obiektów handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

§ 7. Dla terenu drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego drogi z układem zewnętrznym od strony zachodniej i wschodniej z dalszym ciągiem drogi lokalnej,
 - b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 25 m;

§ 8. Dla terenu drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 15 m;

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

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