

UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM
z dnia

**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 2025 r., poz. 1153) 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, maksymalny 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. Ilekróć 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) minimalną szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki:
 - a) w zakresie – 70° ÷ 110° w stosunku do pasa drogowego,
 - b) równolegle lub prostopadle 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;

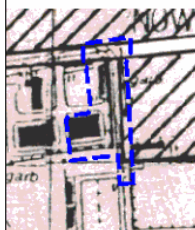
Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 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

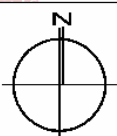
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Miasto Nowy Dwór Mazowiecki, obejmującego tereny przy ulicy Przemysłowej 3

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki uchwała nr XIII/173/99 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 30 grudnia 1999 r.



LEGENDA

- TERENY PRZEMYSŁU, SKŁADÓW I OBSŁUGI
- TECHNICZNEJ MIASTA
- TERENY ROZWOJOWE



skala 1:1000

0m

50m

LEGENDA:

- Granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Zwymiarywane wzajemne odległości elementów zagospodarowania (m)
- PP Teren produkcji przemysłowej
- KDL Teren drogi lokalnej
- KDD Teren drogi dojazdowej

MPZP dla części Gminy Miasto Nowy Dwór Mazowiecki, został sporządzony z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w układzie współrzędnym 2000 strefa 7

TEMAT:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części Gminy Miasto Nowy Dwór Mazowiecki, obejmującego tereny przy ulicy Przemysłowej 3
PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Agnieszka Niezabitowska - nr upr. urb. Z-322
SKALA:	1:1000

Załącznik nr 2 do Uchwały NrRady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Miasto Nowy Dwór Mazowiecki, obejmującego tereny przy ulicy Przemysłowej 3.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza	Rozstrzygnięcie Rady Miasta	Uzasadnienie
				Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	25.07.2025	0636550.2025	1PP	x		Uwaga odnosząca się do braku niezbędnej, wymaganej infrastruktury drogowej jest niezasadna, gdyż teren przeznaczony produkcji przemysłowej obsługiwany jest w dwóch stron poprzez istniejące drogi – ulicę Przemysłową.
2.	25.07.2025	0636550.2025	Cały obszar planu	x		Plan miejscowy ma na celu uregulowanie stanu istniejącego przebiegu drogi.
3.	29.07.2025	0637525.2025	Teren przy ulicy Przemysłowej 3	x		Przeznaczenie całego terenu do zalesienia jest niezgodne ze studium.

Załącznik nr 3 do Uchwały NrRady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnialistopada 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r, poz. 1030 z późn. zm.), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1530 z późn. zm.) Rada Miejska w Nowym Dworze Mazowieckim 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:

- 1) utrzymanie dróg publicznych w zakresie drogi lokalnej i dojazdowej,
- 2) realizacja urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 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.

-projekt-

Załącznik nr 4 do Uchwały Nr..... Rady Miejskiej
w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia.....

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.)

Uzasadnienie

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Miasto Nowy Dwór Mazowiecki, obejmującego tereny przy ulicy Przemysłowej 3, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr VIII/49/2024 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 29 października 2024 r.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób dopełniający istniejący stan zagospodarowania w zakresie zabudowy przemysłowej i utrzymujący istniejącą zabudowę produkcyjną i magazynową w oparciu o istniejący i projektowany układ komunikacyjny. Zasadne jest utrzymanie przeznaczenia przemysłowego, które występuje poza granicami opracowania. Zasadne jest umożliwienie rozwoju funkcji przemysłowych i utrzymanie dzielnicy przemysłowej z uzupełniającą funkcją usługową, która zapewnia nowe miejsca pracy dla mieszkańców miasta i okolic;
- potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez zaspokojenie potrzeb właścicieli nieruchomości z uwzględnieniem ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z zasadami budowy sieci infrastruktury technicznej z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii, ochroną wód i powietrza;
- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów dotyczących rodzajów materiałów i kolorystyki dachów i elewacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, zróżnicowania wysokości zabudowy;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – projekt planu wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy dopuszczenie stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne. Na przedmiotowym obszarze nie występują grunty leśne oraz chronione grunty rolne. Nie występują złoża kopalin.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustala się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

z racji braku ich występowania;

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – projekt planu mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi wprowadza zakazy lokalizowania krematoriów, usług związanych ze składowaniem, magazynowaniem, utylizacją i segregowaniem odpadów przez podmioty inne niż wytwórca odpadów, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu i lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Ponadto wyznacza granice obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego oraz granice obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego wprowadzając ustalenia mające na uwadze bezpieczeństwo ludzi i ich mienia. W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest drogami publicznymi klasy lokalnej i dojazdowej, od północy znajduje się teren ulicy Przemysłowej, obsługującej istniejące zakłady przemysłowe. Ulica ta wchodzi w skład podstawowego układu komunikacyjnego miasta. W części wschodniej planu przebiega droga dojazdowa, zapewniająca dojazd do istniejących zakładów. Obszar opracowania jest w pełni uzbrojony, główne sieci przebiegają w ul. Przemysłowej. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny i zabudowę usługową. Układ funkcjonalno - przestrzenny, uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi ustalenia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Nie występuje sytuacja, gdzie w skutek uchwalenia planu, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stałoby się niemożliwe lub ograniczone;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnienia potrzebę rozbudowy istniejącego zakładu, poprzez określenie parametrów zabudowy

i zagospodarowania;

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dopuszcza się realizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan miejscowy nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzenie konsultacji społecznych poprzez zbieranie uwag, spotkanie otwarte i dyżury projektanta. Wersja elektroniczna projektu planu udostępniana była w Urzędzie Miejskim w Nowym Dworze Mazowieckim, w sposób pozwalający jednoznacznie na zidentyfikowanie danej nieruchomości z wykorzystaniem wektorowej mapy zasadniczej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałą Nr VIII/49/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Miasto Nowy Dwór Mazowiecki, obejmującego tereny przy ulicy Przemysłowej 3 Rada Miejska w Nowym Dworze Mazowieckim podjęła w dniu 29 października 2024 r.

Następnie według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Nowy Dwór Mazowiecki kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w siedzibie urzędu i na stronie internetowej i BIP-ie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- w terminie składania wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny przy ulicy Przemysłowej 3 nie wpłynęły żadne wnioski;
- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

- uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;
- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- udostępnił na BIP-ie w rejestrze projektów planów miejscowych projekt planu wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków z informacją, że nie wpłynęły wnioski na etapie składania ich w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych na 32 dni w okresie od 30 czerwca 2025 do 31 lipca 2025 r., przez publikację ogłoszenia w prasie, wywieszenie ogłoszenia w siedzibie urzędu, udostępnienie informacji na stronie internetowej urzędu i Bip-ie, wyznaczył termin zbierania uwag do 31 lipca 2025 r., oraz w dniu 7 lipca 2025 r. zorganizował spotkanie otwarte i dyżury projektanta w dniach 14 lipca i 18 lipca 2025 r.
- podczas konsultacji społecznych projektu planu miejscowego wniesiono uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko i trzy ogólne uwagi zakwalifikowane jako uwagi do planu,
- udostępniono w rejestrze projektów planów miejscowych na stronie BIP urzędu projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej.

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych;
- potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – poprzez wprowadzenie zapisów o zakazie lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej, czy poprzez zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – poprzez dokonanie szczegółowej analizy na etapie inwentaryzacji i ustaleniem, że cały obszar planu znajduje się w obszarze gruntów Ba i dr tj. terenów przemysłowych i dróg, nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne. Ustalono, że teren nie posiada użytków rolnych.

Zgodnie z art. 1 ust.3 ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do poprawy istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami właścicieli terenu oraz miasta w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele produkcyjne i magazynowe. Interes publiczny został uwzględniony poprzez przesunięcie odcinka drogi publicznej, tym samym umożliwiając rozwój istniejącej funkcji produkcyjnej, nie pogarszając warunków komunikacyjnych innym nieruchomościom. Układ dróg publicznych zapewnia nie tylko bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpiecza możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 1 ust 4 sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, gdyż stanowi obszar zabudowy przemysłowej powiązanej z obszarem o identycznej funkcji poza granicami opracowania. Takie rozwiązanie uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, gdyż opiera się na istniejących drogach publicznych. Istniejące przebiegi dróg publicznych umożliwią obsługę miejsc pracy. W istniejących terenach komunikacji drogowej publicznej przebiegających w obszarze opracowania jak również w bezpośrednim sąsiedztwie poza granicami opracowania istnieje możliwość realizacji ciągów pieszych i rowerowych. Układ drogowy powiązany ze wschodnimi odcinkami dróg umożliwi dotarcie do publicznego transportu zbiorowego do drogi wojewódzkiej.

Przedmiotowy obszar planu stanowi zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, uwolnione tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną dają szansę rozwoju. Takie rozwiązanie uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W obszarze planu zachowano istniejące odcinki dróg publicznych, które bezpośrednio obsługują przyległe nieruchomości. Bliskość stacji kolejowej, daje pracownikom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała Rada Miejska, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.