

UCHWAŁA NR XXXVI/438/13

RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM

z dnia 19 grudnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta

Nowy Dwór Mazowiecki w rejonie trasy Gen. Thommee

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 15 ust. 1, 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w wykonaniu: uchwały Nr XIX/219/12 Rady Miasta Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 27 marca 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki w rejonie trasy Gen. Thommee, stwierdzając, że nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki” zatwierdzonym uchwałą nr XIII/173/99 Rady Miejskiej w Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 30 grudnia 1999r.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki w rejonie trasy Gen. Thommee, zwany dalej „planem”.
2. Granicę obszaru objętego planem stanowią: od północy – północna granica działek o nr ewid. 1/33, 1/19, 1/34; od wschodu – wzdłuż wschodniej granicy działek o nr ewid. 1/34, 1/20, od południa – południowa granica działek o nr ewid. 1/34 i 1/19, od zachodu – wzdłuż zachodniej granicy działek o nr ew. 1/19 i 1/33 w obrębie 1 miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

§ 2.

1. Integralną częścią planu jest załącznik nr 1 – rysunek planu zawierający ilustrację graficzną ustaleń planu w skali 1:1000;
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 3.

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) granice terenów służących organizacji imprez masowych;
- 13) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się:

- 15) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

16) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 4.

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 zabudowy usługowej oznaczony symbolem: U;
 - 2) teren zieleni parkowej z towarzyszącymi usługami oznaczony symbolem: ZP/U;
 - 3) teren komunikacji samochodowej oznaczony symbolem: KSU;
 - 4) teren lasu oznaczony symbolem: ZL;
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) granica terenów organizacji imprez masowych;
 - 5) dominanta architektoniczna;
 - 6) obiekty ochrony konserwatorskiej.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
 - 1) granica ograniczonego użytkowania;

§ 5.

1. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:
 - 1) "dominanta architektoniczna" należy przez to rozumieć: obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatora w pewnym obszarze ze względu na swoją wyróżniającą formę architektoniczną.
 - 2) „działka” należy przez to rozumieć: działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 3) „infrastruktura techniczna" należy przez to rozumieć: urządzenia i sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;

- 4) „linia rozgraniczająca” należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 5) „maksymalna wysokości zabudowy” należy przez to rozumieć: największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku i budowli mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przykrycia dachu lub najwyższego punktu budowli;
 - 6) „nieprzekraczalna linia zabudowy” należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku;
 - 7) „powierzchnia biologicznie czynna” należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość procentowego stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej do powierzchni działki budowlanej.
 - 8) „przeznaczenie podstawowe” należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, w którym powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% ogólnej powierzchni działki budowlanej;
 - 9) „przeznaczenie terenu” należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz użytkowanie terenu na potrzeby działalności ustalonej dla danego terenu;
 - 10) „przeznaczenie towarzyszące” należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
 - 11) „teren” należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie, a nie ujętych w § 5, ust 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 6.

1. W zakresie lokalizowania oraz budowy sieci infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o min. $\varnothing$ 90, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza i na obszarze planu;
 - b) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) ustala się podłączenie do kanalizacji sanitarnej;
 - b) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - c) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej min. $\varnothing$ 110 wybudowanej do ich obsługi, najpóźniej w ciągu roku od dnia oddania do użytkowania;
 - d) w przypadku powstania ścieków technologicznych niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej;
 - e) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do gruntu.
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub inne wykorzystanie np. fontanny, zbiorników retencyjne itp.;
 - b) nakazuje się utwardzanie i skanalizowanie terenów o powierzchni pow. 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
 - c) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych przed odprowadzeniem do gruntu w miejscu ich powstawania.
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
 - b) dopuszcza się wykorzystywanie energii elektrycznej produkowanej z nieuciążliwych źródeł odnawialnych.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się budowę sieci gazowej;

- b) dopuszcza się stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych.
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii;
 - b) zakazuje się stosowania indywidualnych urządzeń grzewczych opalanych paliwem stałym.
- 7) w zakresie obsługi telekomunikacji:
 - a) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci.
- 8) 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;
 - c) dopuszcza się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 7.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.U, 6.U ustala się:

- 1. Przeznaczanie terenów:
 - 1) podstawowe:
 - a) usługi w szczególności z zakresu sportów motorowych, usług wystawienniczych z wyłączeniem usług zdrowia, domów opieki społecznej, usług związanych ze zbieraniem, składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
 - 2) towarzyszące:
 - a) drogi wewnętrzne;
 - b) zieleni urządzona;
 - c) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków gospodarczych;
 - b) budynków garażowych;
 - c) obiektów kontenerowych;
 - d) miejsc postojowych;
 - e) obiektów małej architektury;
 - 2) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczoną w planie linią zabudowy w odległości:
 - a) nie mniejszej niż 8 m od linii rozgraniczających z terenem drogi będącej poza granicami planu;
 - b) nie mniejszej niż 12 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 2.ZL, 3.ZL oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,5
 - b) minimalny - 0,01;
 - 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej –10%;
 - 5) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 10.000 m²;
 - 6) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków - 70 m;
 - 7) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) 17 m - dla budynków i ich części nie będących dominantami architektonicznymi
 - b) 20 m - dla budynków i ich części będących dominantami architektonicznymi, stanowiącymi 30% powierzchni zabudowy, w obszarze wskazanym na rysunku planu;
 - c) garażowych i gospodarczych – 8 m;
 - 8) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
 - 9) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
 - 10) ustala się stosowanie dachów o geometrii: dwuspadowej, wielospadowej o nachyleniu głównych połaci dachowych w zakresie – 20° ÷ 45°;

- 11) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
 - 12) ustala się stosowanie kolorystyki dachów dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, brązu oraz szarości;
 - 13) ustala się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:
 - a) umieszczania ich na wolno stojącej konstrukcji do wysokości 7 m;
 - b) utrzymania powierzchni informacyjnej i promocyjnej jednej reklamy do 12 m²;
 - 14) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50% (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 2,0 m;
 - 15) nakazuje się zapewnić miejsc parkingowych w ilości co najmniej:
 - a) 3 miejsc postojowych na 100 m² użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - b) 4 miejsc postojowych na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych;
 - c) 25 miejsc postojowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc postojowych na 10 osób zatrudnionych w usługach turystyki: hotelach, motelach, itp.;
 - d) 5 miejsc postojowe na 10 jednoczesnych użytkowników na terenach usług z zakresu usług motorowych;
 - e) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - f) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy i terenu należy lokalizować w ramach działki.
 - 16) ustala się zjazdy do działek od północy z istniejącej drogi zlokalizowanej poza granicami planu.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) ustala się ochronę „prochowni Myza” znajdującej się w ewidencji zabytków, w jej zasięgu obowiązują następujące ustalenia:
 - a) ustala się przeprowadzenie zabiegów rewaloryzacji i konserwacji zachowanych elementów;
 - b) zakazuje się w odległości 10 m nasadzeń zieleni wysokiej.
 - 2) ustala się ochronę schronu bojowego w jego zasięgu obowiązują następujące ustalenia:

- a) dopuszcza się odtworzenie oryginalnego nasypu czołowego od strony północnej;
- b) ustala się zabezpieczenie schronu bojowego;
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia – 10.000m²;
 - b) minimalna szerokość frontu – 50m.
 - 2) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w zakresie – 700 ÷ 1100;
 - b) równolegle do istniejących granic działek;
 - c) dla działek wydzielanych bezpośrednio przy zakrętach oraz skrzyżowaniach nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego;
 - 3) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w ustaleniach szczegółowych, w sytuacji, kiedy:
 - a) wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w ustaleniach szczegółowych;
 - b) działka powstanie w wyniku wydzielenia jej części pod infrastrukturę techniczną lub drogi;
 - c) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub drogi;
 - 4) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) teren znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania portu lotniczego Warszawa-Modlin, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
 - 2) teren znajduje się w strefie uciążliwości akustycznej, w jej zasięgu:
 - a) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy usługowej bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznych, w tym okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących utrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się na czas imprez masowych lokalizację przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych, oraz pawilonów wystawowych i handlowych.
7. Ustalenia dotyczące terenów służących organizacji imprez masowych:
 - 1) wyznacza się granice terenu służącego organizacji imprez masowych na terenie oznaczonym symbolem 4.U i 6.U zgodnie z rysunkiem planu.
 - 2) ustalenia wymienione § 7 ust.2 pkt.13 nie obowiązują w czasie trwania imprez masowych.

§ 8.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.ZP/U ustala się:

1. Przeznaczanie terenu:
 - 1) podstawowe:
 - a) zieleni parkowa
 - 2) towarzyszące:
 - a) usługi z zakresu sportów motorowych;
 - b) drogi wewnętrzne;
 - c) parkingi;
 - d) urządzenia turystyczne;
 - e) infrastruktura techniczna.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 1. dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) tymczasowych miejsc postojowych;
 - b) obiektów małej architektury;
 - 2) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczoną w planie linią zabudowy w odległości:
 - a) nie mniejszej niż 8 m od linii rozgraniczających z terenem drogi będącej poza granicami planu;
 - b) nie mniejszej niż 12 m od linii rozgraniczających z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.ZL;
 - 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,08

- b) minimalny - 0,01;
- 4) ustala się maksymalną wysokość budynków do 9 m;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 80%;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 20.000 m²;
- 7) zakazuje się umieszczanie reklam;
- 8) dopuszcza się umieszczanie elementów informacyjnych;
- 9) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) stosowania ogrodzeń ażurowych minimum w 50% (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 2,0 m;
- 10) ustala się zjazdy do działek od północy z istniejącej drogi zlokalizowanej poza granicami planu.
- 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia – 20.000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu – 100m.
 - 2) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w zakresie – 700 ÷ 1100;
 - b) równoległe do istniejących granic działek;
 - 3) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
- 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) teren znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania portu lotniczego Warszawa-Modlin, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się na czas imprez masowych lokalizację tymczasowych miejsc parkingowych.
- 6. Ustalenia dotyczące terenów służących organizacji imprez masowych:
 - 1) wyznacza się granice terenu służącego organizacji imprez masowych na terenie oznaczonym symbolem ZP/U zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9.

Dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem planu: 1.KSU ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

a) komunikacja samochodowa: usługi sprzedaży paliw płynnych;

2) towarzyszące:

a) zieleń urządzone;

b) parkingi;

c) zabudowa usługowa, w tym: budynki biurowe, budynki handlu i gastronomii;

d) obiekty małej architektury.

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

1) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczoną w planie linią zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6 i 10 m od linii rozgraniczających z terenami dróg będących poza granicami planu zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 0,5;

b) minimalny - 0,05;

3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 20%;

4) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków - 60 m;

5) ustala się maksymalną wysokość budynków do 10 m;

6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 50%;

7) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 2.000 m²;

8) ustala się umieszczanie reklam i elementów informacyjnych pod warunkiem:

a) umieszczania ich na wolno stojącej konstrukcji do wysokości 12 m;

b) utrzymania powierzchni informacyjnej i promocyjnej jednej reklamy do 12 m²;

9) dopuszcza się grodzenie działek;

10) ustala się obsługę komunikacyjną od północy poprzez działki zlokalizowane poza granicami planu;

- 11) zakazuje się bezpośrednich zjazdów z terenu na drogi przylegające, zlokalizowane poza granicami planu;
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) ustala się parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia – 2.000m²;
 - b) minimalna szerokość frontu – 20m.
 - 2) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dla działek wydzielanych bezpośrednio przy skrzyżowaniu;
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 3) teren znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania portu lotniczego Warszawa-Modlin, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

§ 10.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 2.ZL, 3.ZL ustala się:

1. przeznaczenie terenów:
 - 1) podstawowe: las
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się lokalizowania reklam;
 - 2) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 11.

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 647z późn. zm) na: 30%, słownie: trzydzieści procent.

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

§ 13.

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