

UCHWAŁA NR XVII/181/2016

RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM

Z DNIA 8 MARCA 2016r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miasta Nowy Dwór Mazowiecki w rejonie ulicy Przemysłowej

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 poz.199 z późn. zm.), w wykonaniu: uchwały Nr XX/228/12 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 24 kwietnia 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki w rejonie ulicy Przemysłowej, 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 Dworze Mazowieckim z dnia 30 grudnia 1999r.

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki w rejonie ulicy Przemysłowej, zwany dalej „planem”.
2. Granicę obszaru objętego planem stanowią: od północy – południowa granica ulicy Przemysłowej, od wschodu – wzdłuż granicy administracyjnej miasta Nowy Dwór Mazowiecki, od południa granica Zakładu Reckitt Benckiser Produktion/Poland/Spółka z o.o., od zachodu – wzdłuż zachodniej granicy działek o nr ewid. 22 w obrębie 14-05 miasta Nowy Dwór Mazowiecki.
3. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000.
4. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 2.

1. W planie określa się:

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

2. W planie nie określa się z racji braku ich występowania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 3.

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

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z równoważną zabudową usługową oznaczony symbolem: **P-U**;
- 2) teren dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczony symbolem: **KDD**;
- 3) teren parkingów powierzchniowych oznaczony symbolem: **KSp**;

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica administracyjna miasta;
- 2) oś drogi.
- 3) granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału;

§ 4.

1. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „**dominanta architektoniczna**” należy przez to rozumieć: część budynku wyróżniająca się w otoczeniu formą i wysokością, podkreślającą kompozycję urbanistyczną i ułatwiająca orientację w terenie;
- 2) „**nieprzekraczalna linia zabudowy**” należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków;
- 3) „**powierzchnia biologicznie czynna**” należy przez to rozumieć: powierzchnię działki na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu oraz na nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;
- 4) „**przeznaczenie podstawowe**” należy przez to rozumieć: ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, tzn. takie, którego powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) „**przeznaczenie terenu**” należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 6) „**przeznaczenie towarzyszące**” należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 7) „**teren**” należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;

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

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 5.

1. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 2) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu zgodnie z prawomocnymi decyzjami podziałowymi, pod warunkiem stosowania określonych w nim parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodny z ustaleniami szczegółowymi, z wyłączeniem działek wydzielonych pod drogi i infrastrukturę techniczną;
- 5) ustala się maksymalną wysokość obiektów małej architektury na terenach dróg publicznych: 4 m;
- 6) w zakresie grodzienia działek:

- a) ustala się lokalizowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg z dopuszczeniem wycofania fragmentu ogrodzenia (bramy wjazdowe, furty, wydzielonego miejsca na śmietniki) w głąb działki na odległość nie większą niż 6m;
 - b) ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych minimum w 50 % (rozliczonych w ramach jednej sekcji ogrodzenia) z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 1,80 m;
 - c) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5m od gazociągu;
 - d) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenie: **KDD**;
- 7) w zakresie umieszczania nośników reklamowych i szyldów:
- a) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych i szyldów na terenie: **P-U, KSp** na zasadach:
 - umieszczania szyldu na elewacji budynków do wysokości stropu nad drugą kondygnacją;
 - maksymalnej wysokości szyldu 1,5 m;
 - maksymalnej wysokości nośnika reklamy 9m;
 - maksymalnej powierzchni reklam: 36 m²;
 - b) dopuszcza się umieszczanie obiektów służących informacji o obiektach historycznych i informacji turystycznej;
 - c) zakazuje się umieszczania nośników reklam i szyldów:
 - w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;
 - na ogrodzeniach;
 - na dachach obiektów;
 - na terenie: **KDD**.
- 8) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej:
- a) 5 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych;
 - b) 3 miejsca postojowe na 100m² użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - c) 4 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w punktach gastronomicznych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - d) 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - e) 1 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów magazynowych i składowych;
 - f) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o drogach publicznych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - g) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy i terenów nakazuje się lokalizować w ramach działek, na których te budynki bądź usługi są usytuowane;
- 9) dopuszcza się:
- a) wydzielanie dojazdów do działek, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum: 8 m
 - b) wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek o promieniu minimum – 8m.

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

- 1) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
- a) w zakresie – 70⁰ ÷ 110⁰;
 - b) równoległe do istniejących granic działek;
 - c) dla działek wydzielanych bezpośrednio przy placach do zawracania samochodów, zakrętach oraz skrzyżowaniach, gdzie nie jest możliwe zachowanie parametru, o którym mowa w pkt 1, lit. a – nie obowiązują ustalenia dotyczące kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w ustaleniach szczegółowych planu, w sytuacji kiedy:
- a) działka powstanie w wyniku wydzielenia jej części pod infrastrukturę techniczną, drogi;
 - b) wydzielona działka zostanie przeznaczona pod infrastrukturę techniczną lub poszerzenie dróg;
- 3) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

4. W zakresie lokalizowania oraz przebudowy sieci infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
- a) dopuszcza się lokalizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
 - c) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w sposób nie kolidujących z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
 - d) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 35m;

- 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;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej o przekroju min. \varnothing 90;
 - nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
- ustala się odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej o przekroju min. \varnothing 110;
 - ustala się odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- ustala się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów;
 - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o przekroju min. \varnothing 150;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- ustala się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju min. \varnothing 40;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- ustala się podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej o przekroju min. \varnothing 200;
 - dopuszcza się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
- nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych;
 - nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych i dojazdów;
 - nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów powstałych na obszarze działek własnych z zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:

- dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy;
- możliwość lokalizowania zabudowy tymczasowej o funkcji oraz parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy zgodnych z planowanym przeznaczeniem terenu.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 6.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.P-U, 2.P-U ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- podstawowe:
 - obiekty produkcyjne;
 - składy i magazyny;
 - zabudowa usługowa;
- towarzyszące:
 - dojazdy;
 - zieleń urządzona;
 - infrastruktura techniczna.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków gospodarczych;
 - b) budynków garażowych;
 - c) obiektów małej architektury;
 - 3) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1500 m²;
 - 4) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,1;
 - b) maksymalną – 2,0;
 - 5) ustala się maksymalną powierzchnie zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej 60%;
 - 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
 - 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 5.000 m²;
 - 8) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) produkcyjnych - 6 kondygnacji nadziemnych - 25m;
 - b) usługowych – 6 kondygnacji nadziemnych – 25m;
 - c) składów i magazynów – 25 m
 - d) gospodarczych i garażowych – 8 m;
 - e) obiektów małej architektury – 5 m;
 - f) będących dominantą architektoniczną - 40 m,
 - 9) dominanta architektoniczna może stanowić maksymalnie: 25% powierzchni zabudowy;
 - 10) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków – 150 m;
 - 11) ustala się stosowanie dachów: dwuspadowych, wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 5⁰ ÷ 25⁰;
 - 12) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
 - 13) ustala się zjazdy do działek z terenów: **4.KDD** oraz ulicy Przemysłowej znajdującej się poza granicami planu;
- 3. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:**
- 1) tereny częściowo znajdują się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia – 5.000m²;
 - b) minimalna szerokość frontu - 30m.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, magazynowaniem, utylizacją i segregowaniem odpadów i krematoriów;

§ 7.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 3.KSp ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) parking powierzchniowy;
- 2) towarzyszące:
 - a) zieleni urządzonej;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) infrastruktury technicznej;

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 2) ustala się maksymalną wysokość obiektów małej architektury: 4 m;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 4) ustala się zjazdy z terenu oznaczonego symbolem 4.KDD;

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia – 1.000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu – 70 m.

§ 8.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 4.KDD ustala się:

1. przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe:
 - a) droga publiczna klasy dojazdowej (1/2) oznaczona symbolem: 4.KDD jako droga gminna;
- 2) towarzyszące:
 - a) zieleń urządzona;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) infrastruktura techniczna;

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się ulicą Przemysłową;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na min. 10 m.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 9.

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) na: 30%, słownie: trzydzieści procent.

§ 10.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

§ 11.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
/-/ Krzysztof Bisiański

