

UCHWAŁA NR _____
Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim
z dnia _____ 2022 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Miasto
Nowy Dwór Mazowiecki, obejmującego tereny przy ul. Przemysłowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1, 2, i 4 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503) Rada Miejska w Nowym Dworze Mazowieckim uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Miasto Nowy Dwór Mazowiecki, obejmującego tereny przy ul. Przemysłowej.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice stanowią:

- a) od północy – północna granica ulicy Przemysłowej oraz północno-wschodnia granica działek ewid. nr 100/6, 102/5, 103/4 obręb 59 14-05.
- b) od wschodu – wzdłuż granicy administracyjnej miasta Nowy Dwór Mazowiecki,
- c) od południa – wzdłuż granicy administracyjnej miasta Nowy Dwór Mazowiecki oraz północna granica działki ewid. nr 4 obręb 60 14-06 i działki ewid. nr 50 obręb 58 14-04
- d) od zachodu – zachodnia i północna granica działki ewid. nr 49/4 obrębu 0058 14-04, północna granica działek ewid. nr 49/5, 49/6 obrębu 0058 14-04, południowo-wschodnia i wschodnia granica działki ewid. nr 52 obrębu 0058 14-04, wschodnia granica działki ewid. 105 obrębu 0059 14-05, północna granica działek ewid. nr 20/12, 22/8, 23/13 obrębu 0059 14-05, zachodnia granica działki ewid. nr 25/4 obręb 59 14-05.

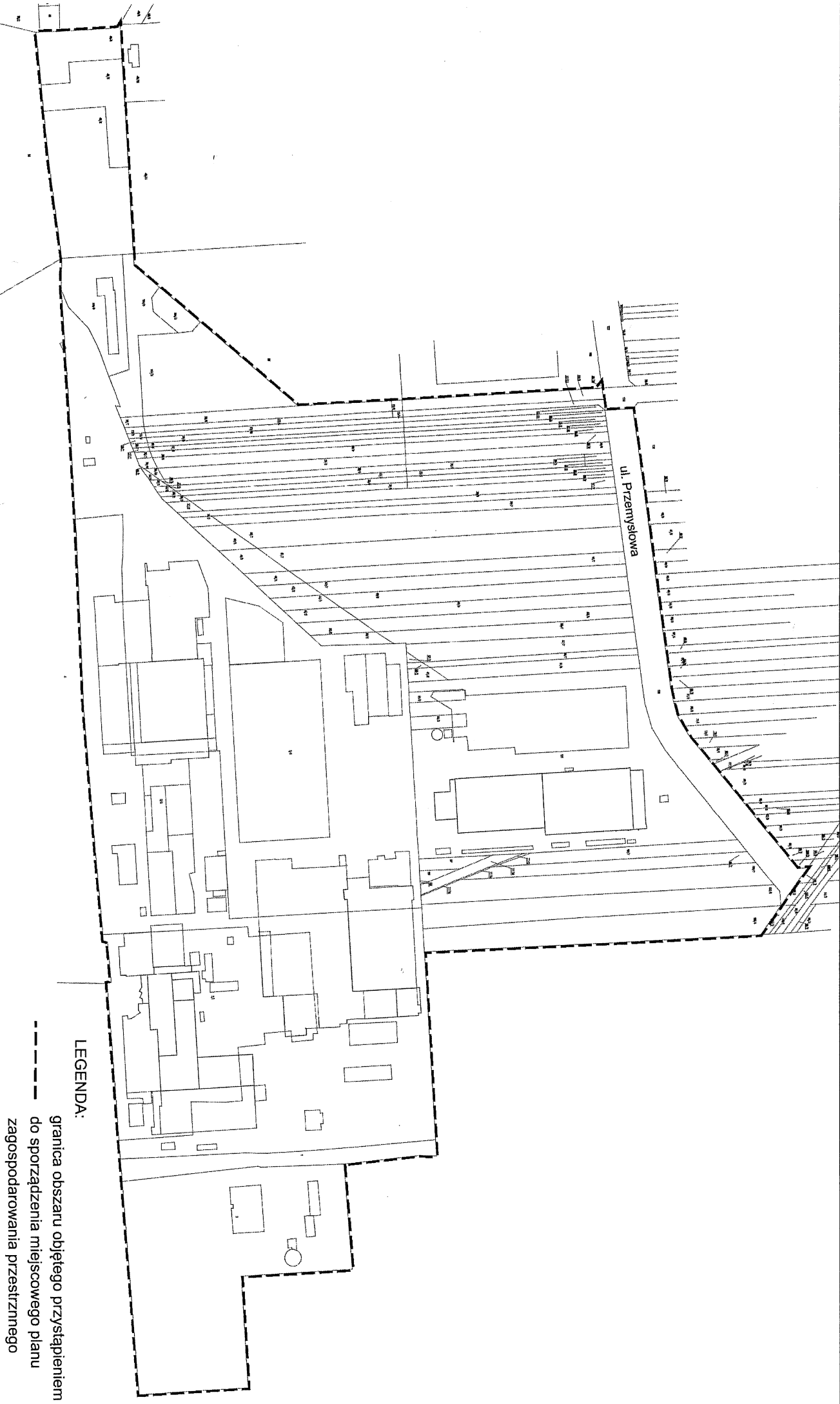
§ 2. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu.

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

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

1. Podstawowym uwarunkowaniem przystąpienia do planu jest wniosek firmy RECKITT BENCKISER o likwidację dróg oznaczonych symbolem 08KG, z uwagi na zamknięcie przejazdu kolejowego, drogi 4KDD oraz o zwiększenie parametrów zabudowy, w tym wysokości budynków i obiektów. Zmiana przeznaczenia obecnych dróg na tereny przemysłowe umożliwiłaby przyszłą rozbudowę zakładu przemysłowego, w tym wybudowanie dojazdów, placów manewrowych oraz parkingów.
2. Podstawowym uwarunkowaniem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym obszarze było opracowanie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki przyjęte uchwałą Nr XIII/173/99 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 30 grudnia 1999 roku.
3. Ponadto zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Nowy Dwór Mazowiecki sporządził analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki dla części Gminy Miasto Nowy Mazowiecki, obejmującego tereny przy ul. Przemysłowej.



LEGENDA:

granica obszaru objętego przystąpieniem
do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego

Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium dla części obszaru Gminy Miasto Nowy Dwór Mazowiecki, obejmującego tereny przy ul. Przemysłowej



Zakres prac:
Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium dla części obszaru Gminy Miasto Nowy Dwór Mazowiecki, obejmującego tereny przy ul. Przemysłowej

Autor:
mgr inż. arch. Agnieszka Niezabitowska - nr upr. urb. Z-322

Data wykonania:
4 luty 2022 r.



SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA.
2. PODSTAWA OPRACOWANIA.
3. ANALIZA STANU ISTNIEJĄCEGO.
4. ANALIZA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWY DWÓR MAZOWIECKI.
5. UWARUNKOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.
6. OCENA MOŻLIWOŚCI POZYSKANIA MATERIAŁÓW KARTOGRAFICZNYCH NIEZBĘDNYCH DO OPRACOWANIA ZMIANY PLANU.
7. WNIOSKI.

1. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest obszar obejmujący tereny przy ulicy Przemysłowej. Obszar od południa graniczy z linią kolejową i terenami gminy Wieliszew.

Plan obejmuje obszar, którego granice stanowią:

- a) od północy – północna granica ulicy Przemysłowej oraz północno-wschodnia granica działek ewid. nr 100/6, 102/5, 103/4 obręb 59 14-05.
- b) od wschodu – wzdłuż granicy administracyjnej miasta Nowy Dwór Mazowiecki,
- c) od południa – wzdłuż granicy administracyjnej miasta Nowy Dwór Mazowiecki oraz północna granica działki ewid. nr 4 obręb 60 14-06 i działki ewid. nr 50 obręb 58 14-04
- d) od zachodu – zachodnia i północna granica działki ewid. nr 49/4 obrębu 0058 14-04, północna granica działek ewid. nr 49/5, 49/6 obrębu 0058 14-04, południowo-wschodnia i wschodnia granica działki ewid. nr 52 obrębu 0058 14-04, wschodnia granica działki ewid. 105 obrębu 0059 14-05, północna granica działek ewid. nr 20/12, 22/8, 23/13 obrębu 0059 14-05, zachodnia granica działki ewid. nr 25/4 obręb 59 14-05.

Celem opracowania jest analiza możliwości przystąpienia do zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i możliwość wprowadzenia zmian.

Zmiana w obszarze analizowanym polegać ma na likwidacji odcinków dróg publicznych celem umożliwienia rozbudowy istniejących zakładów przemysłowych oraz zwiększenia wskaźników zabudowy. Zgodnie z wnioskiem firmy Reckitt Benckiser z uwagi na zamknięcie przejazdu kolejowego istnieje potrzeba zmiany przeznaczenia części terenu przeznaczanego pod drogę, celem włączenia do obszaru zakładu i zagospodarowaniem w postaci parkingów, dróg i placów manewrowych. Ponadto istnieje potrzeba rozbudowy zakładu, co wiąże się z koniecznością ponownej analizy możliwości zwiększenia wskaźników zabudowy.



Mapa 1. Ortofotomapa z terenu opracowania.

2. PODSTAWA OPRACOWANIA.

Podstawą prawną sporządzenia analizy jest art.14 ust.5 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) określający procedurę uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed rozpoczęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, burmistrz wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

3. ANALIZA STANU ISTNIEJĄCEGO.

Analiza własności nieruchomości przeznaczonych do zmiany planu:

Na terenie opracowania znajdują się działki stanowiące własność:

- Gminy Miasta Nowy Dwór Mazowiecki – 135, 104/4, 104/6, 22/7, 23/9, 23/11, 25/7, 26/7, 27/7, 28/7, 29/10, 34/10, 59/7 obręb 14-05, 49/6, 49/5, 49/4 obręb 0058 14-04, 1 obręb 0060 14-06.
- o własności nieustalonej użytkowane przez osoby fizyczne – 57/2, 69/2, 53/2, 42/2, 40/2, 39/2, 37/2, 55/2, 36/2, 35/2, 34/2, 32/2, 33/2,
- osób fizycznych – 59/2, 61/8, 61/2, 59/7, 103/4, 102/6, 100/7, 98/7, 96/7, 77/30, 97, 99, 101, 29/2, 77/13, 77/14, 77/15, 41/7, 41/2, 42/7,

- Gminy Miasto Nowy Dwór Mazowiecki w użytkowaniu wieczystym Zakładu Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. – 104/3, 104/5
- we władaniu samoistnym Skarbu Państwa w użytkowaniu osób fizycznych – 65/2,
- „ALPLA” Opakowania z tworzyw sztucznych Sp. z o. o. – 36/8, 35/8, 33/3, 32/3, 31/5, 30/5, 34/8, 29/8, 28/8, 27/8, 26/8, 25/8, 23/12, 23/13, 22/8, 20/12;
- Rosiński Packaging Sp. z o.o. - 131, 57/7, 55/7, 46/5, 40/7, 39/7, 46/2, 49/2;
- Reckitt Benckiser Production (Poland) Sp. z o.o. – 53/5, 49/5, 43/7, 43/2, 38/5, 37/7, 36/9, 35/9, 33/4, 32/4, 34/9, 29/9, 28/6, 27/6, 26/6, 25/6, 23/10, 23/8, 23/14, 22/6, 22/9;
- Skarbu Państwa w użytkowaniu Reckitt Benckiser Production (Poland) Sp. z o.o. – 2/3, 2/4, 2/1, 3;

Cały obszar objęty analizą znajduje się poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK) oraz w obszarze nie występują zarówno obszarowe, jak i indywidualne formy ochrony przyrody określone w art. 6 ustawy o ochronie przyrody.



Mapa 2 . Obszary chronione.

W najbliższym sąsiedztwie z obszarów chronionych można wymienić: Ostoję Nowodworską, Obszar Natura 2000 PLH140020 Forty Modlińskie.

Analiza struktury użytków:

Działki niezabudowane w większości stanowią tereny rolne klasy RIVa, RIVb, RV, zabudowane tereny to użytki Ba i użytki drogowe - dr.



Fot. 1. Droga obsługująca istniejące obiekty przemysłowe



Fot. 2. Dojazd do Reckitt Benckiser



Fot. 3 Widok na obiekty firmy Rosiński Packaging Sp. z o.o.

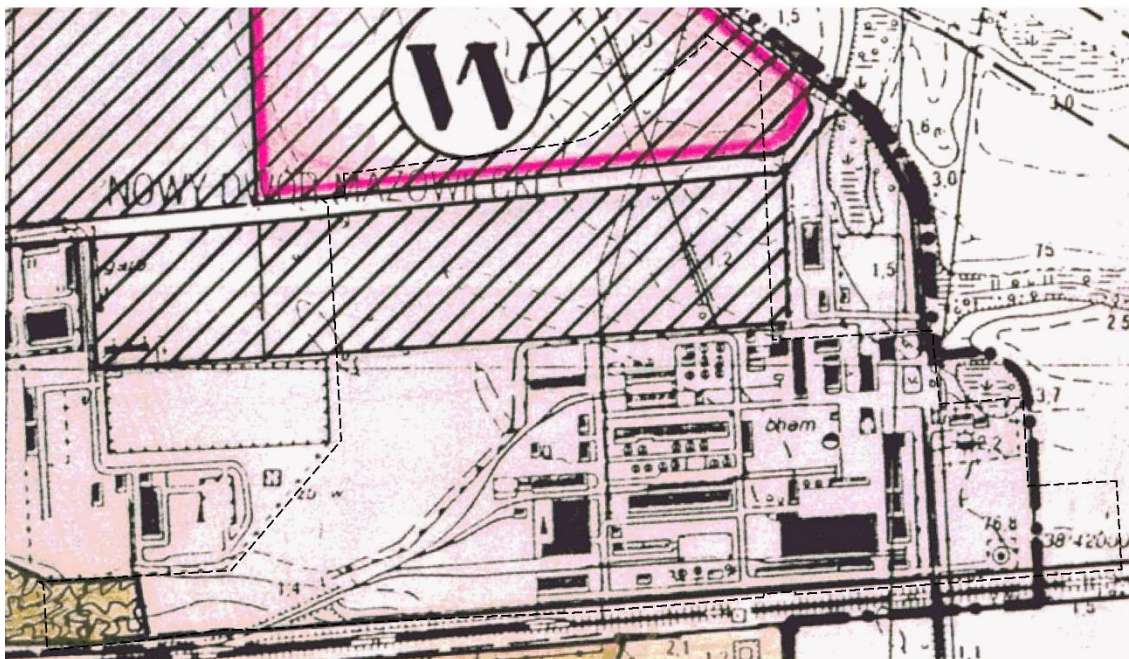


Fot.4 Tereny odłogowane pomiędzy obiektami produkcyjnymi

4. ANALIZA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWY DWÓR MAZOWIECKI.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki przyjętego uchwałą Nr XIII/173/99 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 30 grudnia 1999r. teren objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego leżą w **obszarze usług w sposób szczególny podnoszących rangę miasta**



Mapa 3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki

Wnioskowane zamierzenia inwestycyjne wpisują się w strukturę przestrzenną terenu i nie stoją w sprzeczności z zapisami studium. Zgodnie z zapisami studium skupienie funkcji przemysłowych, składowych i obsługi miasta leży we wschodnim rejonie miasta, pomiędzy ul. Nowołączną i Okunin. Studium zakłada porządkowanie i humanizację tego obszaru. Natomiast dążyć się będzie do wykorzystania rezerw terenowych, jak i wprowadzenia nowej zabudowy na tereny o zabudowie w złym stanie technicznym. W obszarze tym w Studium proponuje się zlokalizowanie związane przede wszystkim z lokalną produkcją centrum wystawienniczo – handlowego.

Zgodnie z zapisami studium z faktu rozwijania ośrodka produkcyjno – przemysłowego w oparciu o istniejące i restrukturyzowane zaplecze wynika konieczność:

- modernizacji istniejących zakładów przemysłowych,
- poszukiwania nowych terenów rozwojowych wskazanych w Studium.

Ważnym kierunkiem rozwojowym, mającym na celu lokalnie zapewnienie miejsc pracy w tej części województwa mazowieckiego oraz rozwoju Nowego Dworu Mazowieckiego jako ośrodka usługowo – produkcyjnego jako zachowanie idei „strefy ekonomicznej” – we właściwej skali, umożliwiającej rozwój działalności gospodarczej regionu.

5. UWARUNKOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

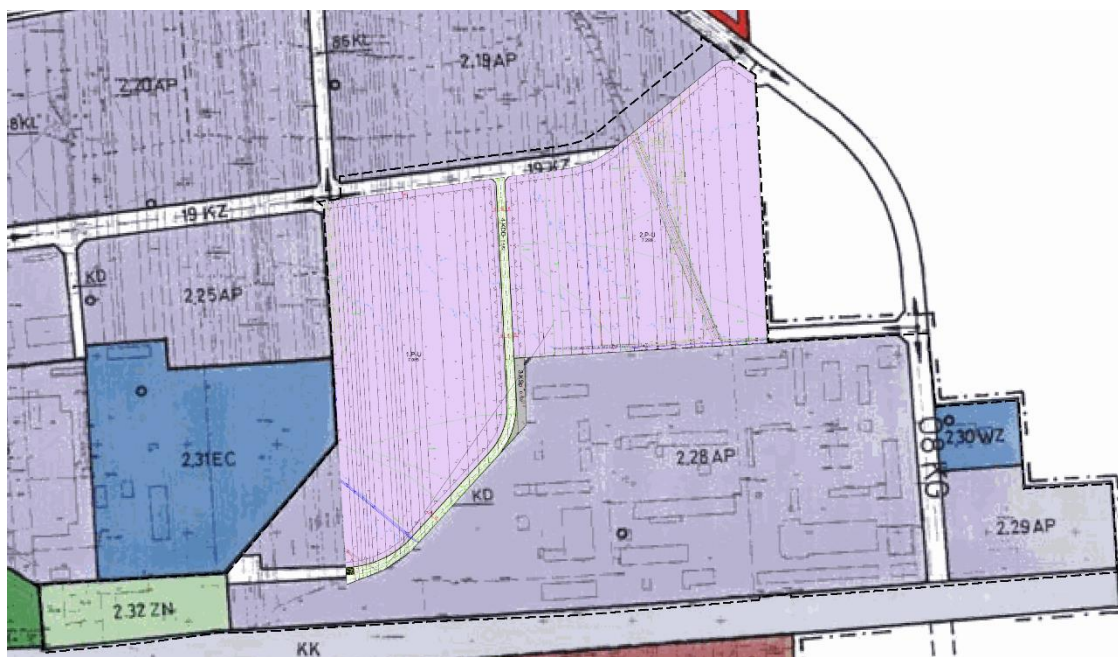
W obszarze opracowanie obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki przyjęty uchwałą nr XIV/154/03 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 29 grudnia 2003r. i ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 03 marca 2004 Nr 45, poz. 1263.

Obszar objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego leży na terenie produkcyjno-przemysłowym, drobnej wytwórczości, przetwórstwa, magazynów i składów, baz (2.28.AG) oraz na terenie stacji wodociągowej (2.30WZ) i na terenie drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 19KDZ od ulicy Przemysłowej do ulicy Okunin klasy Z1/2 o szerokości 25 m i drogi głównej oznaczonej symbolem 08KG od przejazdu kolejowego do drogi nr 631 – klasy G1/2 o szerokości 25 m.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki w rejonie ulicy Przemysłowej przyjęty uchwałą nr XVII/181/2016 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 8 marca 2016 r. i ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 4 marca 2016 r. poz. 3210.

Obszar objęty opracowaniem leży na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z równoważną zabudową usługową, terenie parkingów powierzchniowych, terenie dróg klasy dojazdowej.



Mapa 4. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Oba plany miejscowe utrzymują funkcję produkcyjną.

Działki w granicach analizy są częściowo zabudowane, w części stanowią użytki rolne odłogowane. W związku z tym możliwa jest zmiana układu komunikacyjnego, a dla terenów zabudowanych poprawa wskaźników zagospodarowania.

6. OCENA MOŻLIWOŚCI POZYSKANIA MATERIAŁÓW KARTOGRAFICZNYCH NIEZBĘDNYCH DO OPRACOWANIA ZMIANY PLANU.

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagane są aktualne materiały kartograficzne – mapy zasadnicze i mapy ewidencji gruntów wraz z danymi użytkowania i władania. Materiały są w posiadaniu Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Nowym Dworze Mazowieckim. Plan miejscowy zgodnie z art. 16 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn zm.) winien być sporządzony w skali 1:1000 bądź 1:2000.

7. WNIOSKI.

Z uwagi na ciągłe zmiany w strukturze przestrzennej, zmiany funkcjonowania układu komunikacyjnego – zamknięcie przejazdu kolejowego należy przeanalizować istniejącą i projektowaną sieć dróg

ustalonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Celem sporządzenia nowego opracowania jest umożliwienie rozwoju istniejących przedsiębiorstw i prawidłowe zagospodarowanie terenów przemysłowych oznaczonych symbolem AP i P-U. Po zmianie planu funkcja terenu nie zmieni się, będzie nadal produkcyjno – przemysłowa, magazyny, składy, bazy. Jednakże likwidacja bądź zmiana przebiegu dróg zwiększy możliwości swobodnego zagospodarowania z dostosowaniem do potrzeb i wymogów nowych inwestycji.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy przeprowadzić zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm., oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Dz. U z 2021 r. poz. 2404.

Należy dążyć, aby rozwiązania przestrzenne tworzyły harmonijną całość oraz uwzględniały w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Z przeprowadzonej oceny wynika, że zmiana przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki jest możliwa do przeprowadzenia i zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn zm.) należy przeprowadzić strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto należy opracować prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Dz. U z 2021 r. poz. 2404.