

**Uchwała Nr .../.../2022**  
**Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim**  
**z dnia .... 2022 r.**

**w sprawie: uchwalenia 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.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XXXIV/412/2022 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Miasto Nowy Dwór Mazowiecki, obejmującego tereny przy ul. Przemysłowej, 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. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Miasto Nowy Dwór Mazowiecki, obejmującego tereny przy ul. Przemysłowej, zwany dalej "planem".**

**2. Plan obejmuje obszar, którego granice stanowią:**

- a) od północy – północna granica ulicy Przemysłowej oraz północno-wschodnia granica działek ewid. nr 135, 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 obręb 0058 14-04, północna granica działek ewid. nr 49/5, 49/6 obręb 0058 14-04, południowo-wschodnia i wschodnia granica działki ewid. nr 52 obręb 0058 14-04, wschodnia granica działki ewid. 105 obręb 0059 14-05, północna granica działek ewid. nr 20/12, 22/8, 23/13 obręb 0059 14-05, zachodnia granica działki ewid. nr 135 obręb 59 14-05.

**3. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000.**

**4. 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 zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 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 intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- 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;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

**2. W planie nie określa się, ponieważ nie odnoszą się do obszaru planu:**

- 1) zasady kształtowania krajobrazu;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych, a także 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 zieleni: **ZP**;
- 2) teren zieleni oraz usług sportu i rekreacji: **ZP/US**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji: **US**;
- 4) teren produkcji przemysłowej, składów i magazynów oraz infrastruktury ciepłowniczej: **P-IC**;
- 5) teren produkcji przemysłowej, składów i magazynów oraz usług: **P**;
- 6) teren drogi publicznej klasy lokalnej: **KDL**;
- 7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej: **KR**;

**3. 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;
- 6) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza - 50 m;
- 7) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza - 150 m.

**4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjnymi oznaczeniami planu:**

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) granica obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;
- 3) granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału;
- 4) granica terenu zamkniętego – kolejowego.

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

- 1) „**dominanta architektoniczna**” należy przez to rozumieć: część budynku wyróżniającą się w otoczeniu formą i wysokością, podkreślającą kompozycję urbanistyczną i ułatwiającą orientację w terenie;
- 2) „**dachu płaskim**” należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12°;
- 3) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych;
- 4) „**terenie**” należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 5) „**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;
- 6) „**przeznaczenie uzupełniające**” należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod funkcje inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w sprzeczności, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) „**przeznaczenie terenu**” należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 8) „**udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej**” należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnię terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;

**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 w odległości:
  - a) 8 m od terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem **KDL**;
  - b) 10 m od terenu kolejowego zlokalizowanego poza granicami planu;
  - c) 5 m od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej; oznaczonej symbolem **KR**,
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 3) dopuszcza się mniejsze powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki na cele dróg oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych przed dniem obowiązywania planu zgodnie z prawomocnymi decyzjami podziałowymi, pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) ustala się pokrycie i kolorystykę dachów spadzistych:
  - a) materiał pokrycia dachowego - blacha, dachówka bądź papa bitumiczna,
  - b) kolorystyka dachów:
    - dla barwionych materiałów – odcienie kolorów: brązowego oraz grafitowego,
    - dla niebarwionych materiałów - ich kolor naturalny;
- 7) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
  - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych - kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, beżowego i żółtego,
  - b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny.

## **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) dopuszcza się rozbudowę istniejącego zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 3) dla terenów: ZP, US, ZP/US przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 4) nakazuje się zachowanie istniejących drzew, z dopuszczeniem usuwania drzew obumarłych, nie rokujących szans na przeżycie oraz drzew stanowiących zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz utraty mienia lub kolidujących z infrastrukturą techniczną lub planowaną zabudową.

## **3. 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 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki:
  - a) w zakresie – 70<sup>0</sup> ÷ 110<sup>0</sup> w stosunku do pasa drogowego,
  - b) równoległe lub prostopadłe do istniejących granic działek;
- 4) ustalenia pkt 2 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy.

## **4. 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.

## **5. 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 stanowi droga wydzielona liniami rozgraniczającymi i oznaczona na rysunku planu symbolem: **KDL**,
  - b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonych terenów, poprzez drogę oznaczoną symbolem **KDL i KR** oraz poprzez zewnętrzny układ dróg,
  - c) ustala się obsługę terenu **P-IC** z terenu poza granicami planu przez teren istniejącego Zakładu Energetyki Ciepłej;
- 2) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
  - b) 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni produkcyjnej i min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych,
  - c) 2 miejsca postojowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów magazynowych i składowych,
  - d) 1 miejsce postojowe na 100m<sup>2</sup> 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) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
  - a) wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
  - b) garaży wbudowanych w bryłę budynków,
  - c) garaży wolnostojących;
- 6) nakazuje się zapewnienie co najmniej 2 miejsc do parkowania dla rowerów na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 7) ustala się minimalną szerokość dojazdu do nowo wydzielanych działek na 10 m.
- 8) ustala się dla dojazdów nieprzelotowych, wydzielanie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów o wymiarach minimum – 20 m x 20 m.

#### **6. 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, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do ziemi;
- 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 kanalizacji deszczowej o przekroju min.  $\varnothing$  150;
- 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 500 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - e) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) ustala się zaopatrzenie z 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 cieplną:
  - a) dopuszcza się podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej o przekroju min.  $\varnothing$  200,
  - 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;

- 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,
    - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.
- 7. Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- 8. 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 zieleni oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZP ustala się:**

- 1. podstawowe przeznaczenie terenu:** teren zieleni;
- 2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) dopuszcza się lokalizowanie:
    - uzbrojenia terenu,
    - obiektów i urządzeń technicznych przetwarzających energię promieniowania słonecznego, zgodnie z § 5 ust. 6 pkt 5 lit. c, d;
  - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 % powierzchni działki,
- 3. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,**
  - a) teren częściowo 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,
  - b) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - a) teren w całości znajduje się w strefie ochronnej sanitarnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu: zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
  - b) teren znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej, w jej sąsiedztwie obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

#### **§ 7. Dla terenu zieleni oraz usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.ZP/US ustala się:**

- 1. przeznaczenie terenu:**
- 1) **podstawowe:** teren zieleni;
- 2) **uzupełniające:** usługi sportu i rekreacji,
- 2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) dopuszcza się lokalizację schroniska dla zwierząt ;
  - b) dopuszcza się lokalizowanie:
    - budynków gospodarczych,
    - uzbrojenia terenu,
    - obiektów i urządzeń technicznych przetwarzających energię promieniowania słonecznego, zgodnie z § 5 ust. 6 pkt 5 lit. c, d;
  - c) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalny – 0,001,
    - maksymalny – 1,0,
  - d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9 m

- g) ustala się maksymalną wysokość budowli, innych niż wymienione w § 5 ust. 6 pkt 1 lit. c: 6 m;
- h) ustala się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie od 12° do 45°;
- i) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

**3. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,**

- a) teren częściowo 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,
- b) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) teren w całości znajduje się w strefie ochronnej sanitarnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu: zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
- b) teren znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej, w jej sąsiedztwie obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

**§ 8. Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.US ustala się:**

**1. podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usług sportu i rekreacji,**  
**2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się zachowanie istniejącego schroniska dla zwierząt;
- b) dopuszcza się lokalizowanie:
  - budynków gospodarczych,
  - uzbrojenia terenu,
- c) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - minimalny – 0,001,
  - maksymalny – 1,4,
- d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 70 % powierzchni działki budowlanej,
- e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15 % powierzchni działki budowlanej,
- f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9 m
- g) ustala się maksymalną wysokość budowli, innych niż wymienione w § 5 ust. 6 pkt 1 lit. c: 6 m;
- h) ustala się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie od 12° do 45°;
- i) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

**3. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,**

- a) teren częściowo 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,
- b) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) teren w całości znajduje się w strefie ochronnej sanitarnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu:
  - zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
  - zakazuje się lokalizowania zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej.
- b) zakazuje się lokalizowania usług związanych ze składowaniem, magazynowaniem, utylizacją i segregowaniem odpadów i krematoriów;
- c) teren znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej, w jej sąsiedztwie obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

**§ 9. Dla terenu produkcji przemysłowej, składów i magazynów oraz infrastruktury ciepłowniczej oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.P-IC ustala się:**

**1. podstawowe przeznaczenie terenu:**

- a) zabudowa produkcyjna,

- b) składy i magazyny,
- c) infrastruktura ciepłownicza;

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

- a) dopuszcza się lokalizowanie:
  - obiektów małej architektury,
  - uzbrojenia terenu,
  - obiektów i urządzeń technicznych przetwarzających energię promieniowania słonecznego, zgodnie z § 5 ust. 6 pkt 5 lit. c, d;
- b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
  - minimalny – 0,001,
  - maksymalny – 3,5,
- c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 80 % powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej,
- e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 40 m,
- f) ustala się maksymalną wysokość budowli, innych niż wymienione w § 5 ust. 6 pkt 1 lit. c: 15 m;
- g) ustala się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie od 12<sup>o</sup> do 25<sup>o</sup>,
- h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>,

**3. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,**

- a) teren w całości 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,
- b) teren w całości znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej sanitarnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu: zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

**§ 10. Dla terenu produkcji przemysłowej, składów i magazynów oraz usług oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.P ustala się:**

**1. przeznaczenie terenu:**

**1) podstawowe:**

- a) zabudowa produkcyjna,
- b) zabudowa usługowa,
- c) składy i magazyny,

**2) uzupełniające:** obiekty i urządzenia techniczne przetwarzające energię promieniowania słonecznego, zgodnie z § 5 ust.6 pkt 5 lit. c, d;

**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 wskaźnik intensywności zabudowy:
  - minimalny – 0,001,
  - maksymalny – 3,5,
- c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 80 % powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 % powierzchni działki budowlanej,
- e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 40 m,
- f) ustala się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie od 12<sup>o</sup> do 25<sup>o</sup>,
- g) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>,
- i) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

**3. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,**

- a) teren częściowo 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,
- b) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej sanitarnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu:
  - zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
  - zakazuje się lokalizowania zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej;

**§ 11. Dla terenu produkcji przemysłowej, składów i magazynów oraz usług oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.P ustala się:**

**1. przeznaczenie terenu:**

**1) podstawowe:**

- a) zabudowa produkcyjna,
- b) zabudowa usługowa,
- c) składy i magazyny,

**2) uzupełniające:** obiekty i urządzenia techniczne przetwarzające energię promieniowania słonecznego, zgodnie z § 5 ust.6 pkt 5 lit. c, d;

**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 wskaźnik intensywności zabudowy:
  - minimalny – 0,1,
  - maksymalny – 3,5,
- c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 80 % powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 % powierzchni działki budowlanej,
- e) ustala się maksymalną wysokość budynków:
  - produkcyjnych - 6 kondygnacji nadziemnych - 25 m,
  - składów i magazynów – 25 m;
  - gospodarczych i garażowych – 8 m;
  - będących dominantą architektoniczną – 40 m,
- f) dominantą architektoniczną może stanowić maksymalnie: 25% powierzchni zabudowy,
- g) ustala się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie od 12<sup>0</sup> do 25<sup>0</sup>,
- h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>,
- j) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

**3. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,**

- a) teren częściowo 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,
- b) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej sanitarnej od cmentarza – 50 m, w jej zasięgu:
  - zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
  - zakazuje się lokalizowania zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;
- b) teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej sanitarnej od cmentarza – 150 m, w jej zasięgu:



- zakazuje się lokalizowania studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- zakazuje się lokalizowania zakładów produkcyjnych artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, o ile nie posiadają podłączenia do sieci wodociągowej;
- c) teren częściowo znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej, w jej sąsiedztwie obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

**§ 12. Dla terenów produkcji przemysłowej, składów i magazynów oraz usług oznaczonych na rysunku planu symbolami 7.P, 8.P ustala się:**

**1. przeznaczenie terenu:**

**1) podstawowe:**

- a) zabudowa produkcyjna,
- b) zabudowa usługowa,
- c) składy i magazyny,

**2) uzupełniające:** obiekty i urządzenia techniczne przetwarzające energię promieniowania słonecznego, zgodnie z § 5 ust.6 pkt 5 lit. c, d;

**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 wskaźnik intensywności zabudowy:
  - minimalny – 0,1,
  - maksymalny – 3,5,
- c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 80 % powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5 % powierzchni działki budowlanej,
- e) ustala się maksymalną wysokość budynków:
  - produkcyjnych - 6 kondygnacji nadziemnych - 25 m,
  - składów i magazynów – 25 m;
  - gospodarczych i garażowych – 8 m;
- f) ustala się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie od 12<sup>o</sup> do 25<sup>o</sup>,
- g) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>,
- i) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

**3. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,**

- a) teren **8.P** częściowo 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,
- b) teren **8.P** częściowo znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- a) teren **8.P** częściowo znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej, w jej sąsiedztwie obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.

**§ 13. Dla terenu komunikacji drogowej publicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDL ustala się:**

**1. podstawowe przeznaczenie terenu:** droga publiczna klasy lokalnej;

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

- a) 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 z dalszym ciągiem drogi zbiorczej oraz od strony północno-zachodniej z drogą publiczną ul. Graniczną,
- b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 25 m,

**4. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,**

- a) teren częściowo 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,
- b) teren w całości znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

**§ 14. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KR ustala się:**

- 1. podstawowe przeznaczenie terenu:** droga wewnętrzna;
- 2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) 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 z dalszym przebiegiem drogi do drogi publicznej ulicy Leśnej,
  - b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na min. 5 m,
- 4. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,**
  - a) teren częściowo 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,
  - b) teren w całości znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia wału, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
  - c) teren znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej, w jej sąsiedztwie obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

**§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Dwór Mazowiecki.**

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