

GP.6727.136.2021

Nowy Dwór Mazowiecki, dn. 05.05.2021r.

INSTALAND Andrzej Białecki
ul. Meander 22/51
02-791 Warszawa

WYPIS
Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWY DWÓR MAZOWIECKI
zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej Nr XIV/154/03 z dnia 29.12.2003r.
/Dz.Urz. województwa mazowieckiego Nr 45 , poz.1263 z dnia 03.03.2004r. /

dot. działek nr (załącznik nr 1 do wniosku)
położonych w Nowym Dworze Mazowieckim.

1. Działki nr 28/2, 29/2, 30/5, 31/5, 32/5, 33/6, 34/7, 35/5, 36/5, 37/2, 38/2, 39/5, 40/8, 40/10, 41/2, 42/2, 43/2, 44/2, 45/2, 46/2, 47/2, 48/2, 49/4 obreń 0039 9-02 położone są w liniach rozgraniczających ulicy Dębowej oznaczonej w Planie symbolem 78KL o szerokości 15,0 m w liniach rozgraniczających.
2. Działka nr 83/2 obreń 0037 8-11 położona jest w liniach rozgraniczających ulicy Małej oznaczonej w Planie symbolem 81KL o szerokości 15,0 m w liniach rozgraniczających.
3. Działka nr 83/1 obreń 0037 8-11 położona jest na terenie oznaczonym w Planie symbolami:
 - **KK** – tereny kolejowe
 - **81 KL** (ul. Mała) – ulica klasy lokalnej o szerokości 15,0 m w liniach rozgraniczających
4. Działki nr 31/4, 32/4, 33/5, 34/6, 30/4, 35/4 obreń 0039 9-02 położone są w liniach rozgraniczających ulicy Pogodnej oznaczonej w Planie symbolem 97 KL o szerokości 15,0 m w liniach rozgraniczających.
5. Działki nr 50/3, 48/1, 49/1, 49/3 obreń 0039 9-02 położone są w liniach rozgraniczających ulicy Leśnej oznaczonej w Planie symbolem 21KZ o szerokości w liniach rozgraniczających 25,0m.
6. Działki nr 28/1, 29/1 obreń 0039 9-02 położone są na terenie oznaczonym w Planie symbolem:
 - **4.32 MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Plan ustala:
 - 1) obowiązuje przedłożenie projektu zagospodarowania każdego z wyznaczonych terenów uwzględniającego zabudowę jednorodziną o zróżnicowanej formie podziału terenu na działki zabudowy szeregowej (o minimalnej powierzchni 180 m²), bliźniaczej (o minimalnej powierzchni 400 m²), wolnostojącej (o minimalnej powierzchni 550 m²), zabudowa o wysokości do 2,5 kondygnacji,
 - 2) gabaryty i architektura projektowanych budynków powinna nawiązywać do charakteru nowej zabudowy jednorodzinnej, typowej dla Nowego Dworu Mazowieckiego. W żadnym przypadku nie mogą powodować dysharmonii w otoczeniu i zakłócać krajobrazu miasta,

- 3) wyklucza się lokalizację obiektów i lokali usługowych, w których prowadzona działalność powodowałaby uciążliwości dla zamieszkania w osiedlu „ciszy”, dopuszcza się wyłącznie lokalizację usług podstawowych z zakresu oświaty, służby zdrowia, handlu,
- 4) wyklucza się realizację budynków gospodarczych na danej działce,
- 5) zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na danej działce lub wspólnych dla kilku działek,
- 6) dopuszcza się linię zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczających ulic.

Obsługa komunikacyjna - dojazd do terenu z:

- ul. Dębowej oznaczonej w Planie symbolem 78 KL,
- ul. Pogodnej oznaczonej w Planie symbolem 97KL,
- ul. Małej oznaczonej w Planie symbolem 81KL.

7. Działka nr 30/1 obręb 0039 9-02 położona jest na terenie oznaczonym w Planie symbolami:

- **97 KL** (ul. Pogodna) – ulica klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m;
- **4.32 MN** – jw.

8. Działki 34/14, 36/7, 36/8, 37/7, 37/8, 38/8, 38/9, 39/9, 39/10, 40/14, 40/19, 40/20, 40/21, 40/22, 40/23, 41/6, 41/7, 41/8, 42/6, 42/7, 42/8, 43/6, 43/7, 44/10, 44/11, 45/4, 45/5, 46/10, 46/11, 47/6, 47/7 obręb 0039 9-02 położone są na terenie oznaczonym w Planie symbolem:

- **4.36 AP** – teren o podstawowym przeznaczeniu jako tereny działalności produkcyjno-przemysłowej, drobnej wytwórczości, przetwórstwa, magazynów, składów, baz. Plan ustala:

- 1) obowiązuje przedstawienie projektu zagospodarowania terenu z respektowaniem zasady wydzielania działek o powierzchni 1 ha (z możliwością ich łączenia) oraz ograniczania uciążliwości dla sąsiadujących terenów mieszkaniowych,
- 2) negatywne oddziaływanie działalności gospodarczej na środowisko nie może przekraczać granic działki, eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

Obsługa komunikacyjna – dojazd do terenu z:

- ul. Dębowej oznaczonej w Planie symbolem 78 KL,
- ul. Pogodnej oznaczonej w Planie symbolem 97KL,
- ul. Małej oznaczonej w Planie symbolem 81KL,
- ul. Leśnej oznaczonej w Planie symbolem 21KZ.

9. Działki 34/13, 35/1 obręb 0039 9-02 położone są na terenie oznaczonym w planie symbolami:

- **97KL** – jw.
- **4.36 AP** jw.

10. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

10.1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) wyposażenie wszystkich terenów wyznaczonych w planie na cele zabudowy w sieć wodociągową, zasilaną z sieci miejskiej,

- 2) dostawy wody bezpośrednio z miejskiej wodociągowej sieci rozdzielczej po jej rozbudowie, za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 3) lokalizację tras wodociągów w liniach rozgraniczających ulic, poza pasami jezdni (nie licząc skrzyżowań), za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi i w uzgodnieniu z zarządcą sieci,
- 4) w przypadku eksploatacji indywidualnych ujęć wody, obowiązek uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na pobór wody z ustaleniem zasobów, a wielkość zasobów wymaga uzgodnienia z odpowiednimi władzami a oparciu o przepisy szczególne,
- 5) uwzględnienie przy budowie sieci wymagań przeciwpożarowych, szczególnie w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych,
- 6) zakaz wykorzystywania istniejących, lokalnych otworów studziennych po okresie ich eksploatacji jako zbiorników na odpady lub ścieki,
- 7) dla eksploatowanych ujęć wody obowiązek wyznaczenia strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

10.2. W zakresie kanalizacji ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji sanitarnej za pośrednictwem kanałów grawitacyjnych oraz przepompowni i kanałów tłocznych,
- 2) dla terenów znajdujących się w zasięgu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje odprowadzanie ścieków do tej kanalizacji,
- 3) dla terenów znajdujących się poza zasięgiem sieci kanalizacji sanitarnej do czasu budowy kanalizacji zbiorczej, dopuszcza się stosowanie lokalnych ekologicznych rozwiązań unieszkodliwiania ścieków umożliwiających następnie bezkolizyjne podłączenie ich do kanalizacji komunalnej po jej wykonaniu,
- 4) obowiązek podłączenia istniejących obiektów do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej po jej wykonaniu,
- 5) w wypadku wytwarzania agresywnych ścieków technologicznych obowiązek ich neutralizacji w miejscu powstawania przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji,
- 6) docelowe odprowadzanie wód opadowych poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji deszczowej,
- 7) skład ścieków opadowych wprowadzanych do wód lub do ziemi winien odpowiadać wymaganiom obowiązujących przepisów szczególnych,
- 8) obowiązek podczyszczania wód deszczowych z wylotów kanalizacyjnych w specjalnych osadnikach (separatorach) przez ich wprowadzeniem do odbiornika, do wielkości określonych przez przepisy szczególne,
- 9) lokalizację sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w liniach rozgraniczających ulic za zgodą i na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi, w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

10.3. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i częściowo grzewczych
 - a) dla terenów położonych w lewobrzeżnej części miasta z istniejącego miejskiego układu gazociągów średniego ciśnienia, po jego rozbudowie,
 - b) dla terenów położonych w prawobrzeżnej części miasta, tj. Modlina z sukcesywnie budowanej sieci gazowej średniego ciśnienia, po zrealizowaniu stacji redukcyjno-pomiarowej gazu pierwszego stopnia (I^o) „Modlin” i doprowadzającego gazociągu wysokiego ciśnienia, stanowiących zadanie międzygminne,

- 2) lokalizację i budowę sieci w liniach rozgraniczających ulic, poza pasami jezdni (nie licząc skrzyżowań) za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi, w uzgodnieniu z zarządcą sieci,
- 3) zasady lokalizacji gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, określającymi warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- 4) utrzymanie lokalizacji stacji redukcyjno-pomiarowej gazu pierwszego stopnia (I^o) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.9EG,
- 5) utrzymanie przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia $d = 150 \text{ mm}$ przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2.11UD i 2.13MN,
- 6) zachowanie strefy ochronnej ograniczonej zabudowy określonej w przepisach szczególnych, o których mowa w pkt. 3.

10.4. W zakresie ogrzewnictwa, ustala się:

- 1) zaopatrzenie nowych obiektów w energię ciepłą ze scentralizowanej miejskiej sieci ciepłej bądź z grupowych (rejonowych) i lokalnych źródeł ciepła,
- 2) utrzymanie lokalizacji Centralnej Ciepłowni na terenie oznaczonym symbolem 2.31EC,
- 3) preferuje się zaopatrzenie w energię ciepłą ze scentralizowanej miejskiej sieci ciepłej terenów intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a przede wszystkim oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.8MW, 1.10MW, 1.38MW, 1.39MW, 1.40MW, 1.44MW, 1.61MW+UC, 1.63MW, 1.95MW+MN, 4.34MW, 6.1MW, 6.2MW, 6.3MW+UC, 6.6MW+UC i 6.28MW,
- 4) lokalne źródła ciepła dopuszcza się jedynie przy zastosowaniu ekologicznych nośników energii, w tym gazu ziemnego przewodowego, energii elektrycznej, oleju opałowego, gazu płynnego, energii ze źródeł odnawialnych,
- 5) lokalizację rozbudowywanej miejskiej sieci ciepłej w liniach rozgraniczających ulic, poza pasami jezdni (nie licząc skrzyżowań), za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi, w uzgodnieniu z zarządcą sieci,
- 6) zakaz realizacji nowych kotłowni na paliwa stałe nieekologiczne,
- 7) sukcesywne eliminowanie istniejących nieekologicznych źródeł ciepła na paliwa stałe i zakaz ich odtwarzania.

10.5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:

- 1) zasilanie odbiorców z istniejącego i rozbudowywanego systemu sieci elektroenergetycznych poprzez powiązanie napowietrznymi, a na terenach intensywnej zabudowy, kablowymi liniami średnie i niskiego napięcia,
- 2) rejonizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenach w celu zaopatrzenia w energię elektryczną tych terenów oraz oświetlenia zewnętrznego.

Rejony lokalizacji stacji transformatorowych pokazano na rysunku planu.

Dopuszcza się możliwość budowy stacji wbudowanych w obiekty oraz stacji wielotransformatorowych. Inna, niż pokazana na rysunku planu, rejonizacja stacji transformatorowych jak również ilość, wynikająca z aktualnego zapotrzebowania na

moc i energię elektryczną, określoną w koncepcji realizacyjnej danego terenu, nie będzie wymagała zmiany niniejszego planu.

Szczegółowe lokalizacje stacje transformatorowych wolnostojących i wbudowanych, ustalone na etapie projektowania realizacyjnego, winny zapewniać zarządcy sieci bezpośredni dostęp do ulic, a dla stacji wolnostojących powierzchni terenu nie mniejszej niż $5 \text{ m} \times 5 \text{ m}$,

- 3) likwidację, w miarę rozwoju budownictwa i budowy ulic, istniejących sieci napowietrznych średniego i niskiego napięcia, zastępując je liniami kablowymi z wyjątkiem peryferyjnych terenów otwartych, na których dopuszcza się utrzymanie

istniejących oraz budowę nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz słupowych stacji transformatorowych,

- 4) lokalizację projektowanych kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic, poza pasami jezdni (nie licząc skrzyżowań), za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi, w uzgodnieniu z zarządcą sieci,
- 5) możliwość lokalizowania sieci wymienionych w pkt. 5 poza liniami rozgraniczającymi ulic, dla podłączeń do stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej zasilającej poszczególne obiekty,
- 6) utrzymanie lokalizacji głównego punktu zasilającego GPZ 110/15 kV „Nowy Dwór Mazowiecki” na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.10EE,
- 7) utrzymanie przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2.15MN, 2.18AP/U i ulicą 09 KG, z zachowaniem strefy ograniczonej zabudowy o szerokości 40 m (po 20 m w obie strony od osi linii), na podstawie przepisów szczególnych,
- 8) wyznacza się, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.13MN, korytarz o szerokości 40 m, na przebieg projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, zapewniającej drugostronne zasilanie GPZ 110/15 kV „Nowy Dwór Mazowiecki”.

10.6. W zakresie telekomunikacji, ustala się:

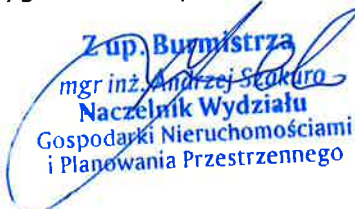
- 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z projektowanej sieci kablowej lokalizowane w liniach rozgraniczających ulic poza pasami jezdni, za zgodą i na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi, w uzgodnieniu z operatorem sieci,
- 2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych podłączeń na warunkach określonych przez operatorów sieci.

10.7. W zakresie oświetlenia zewnętrznego, ustala się:

- 1) realizację oświetlenia zewnętrznego z miejskiej sieci oświetlenia ulic,
- 2) lokalizację sieci zasilającej oświetlenia ulic z liniach rozgraniczających ulic poza pasami jezdni (nie licząc skrzyżowań), za zgodą i na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi, w uzgodnieniu z eksploatatorem sieci,
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci oświetlenia zewnętrznego poza liniami rozgraniczającymi ulic.

10.8. W zakresie gospodarki odpadami, ustala się:

- 1) obowiązek gromadzenia w systemie segregacji odpadów stałych indywidualnie w miejscach wyznaczonych w obrębie poszczególnych nieruchomości, zapewniającej oddzielną zbiórkę surowców wtórnych, odpadów organicznych, odpadów przeznaczonych na składowisko z wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych z odpadów komunalnych,
- 2) w przypadku wytwarzania odpadów przemysłowych z grupy niebezpiecznych, obowiązek czasowego składowania na terenie własnej nieruchomości oraz utylizację ich w zakładach przetwórstwa lub składowania w miejscach wyznaczonych do składowania tego typu odpadów,
- 3) możliwość lokalizacji obiektów związanych z ogólnomiejskimi miejscami przeznaczonymi dla lokalizacji i unieszkodliwiania odpadów, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 39 niniejszej uchwały,
- 4) wywóz odpadów po ich segregacji na wysypisko międzygminne w oparciu o okresowe umowy i porozumienia.


Z up. Burmistrza
mgr inż. Andrzej Szukuro
Naczelnik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego

Załącznik: wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki w skali 1 : 5000.

