

UCHWAŁA Nr XIII/131/15

Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim

z dnia 17 listopada 2015r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Nowy Dwór Mazowiecki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXVIII/458/14 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 04 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Nowy Dwór Mazowiecki oraz z Uchwałą Nr XLII/517/14 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 30 września 2014 r. zmieniającą Uchwałę Nr XXXVIII/458/14 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 04 marca 2014 r., stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki uchwalonego Uchwałą Nr XIII/173/99 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 30 grudnia 1999 r. – Rada Miejska w Nowym Dworze Mazowieckim uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Nowy Dwór Mazowiecki, zwany dalej planem, wraz z:

- 1) rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, będącym integralną częścią planu;
- 2) rozstrzygnięciem dotyczącym sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem 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 stanowiącym załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczono na rysunku planu, który obejmuje nieruchomości w obrębie 14 działki o numerach: 18, 19 (fragment), w obrębie 15 działki o numerach: 6/5, 6/6, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12, 6/13, 6/14, 6/15, 6/16, 6/20, 6/22, 6/23, 6/24, 6/28, 6/30, 6/32, 6/33, 6/34, 6/35, 6/36, 6/37, 6/38 (fragment) i 6/41.

2. Z obszaru objętego ustaleniami planu wyłącza się nieruchomości w obrębie 15 o numerach: 6/25, 6/26, 6/27, 6/29, oznaczone na rysunku planu, które stanowią teren zamknięty w resorcie obrony narodowej.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) określenie przeznaczenia terenów oraz ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania;
- 2) kształtowanie ładu przestrzennego;
- 3) tworzenie warunków sprzyjających wielofunkcyjnemu rozwojowi miasta z uwzględnieniem zasady zrównoważonego rozwoju;
- 4) ochrona wartości i dostosowanie do potrzeb współczesnych dziedzictwa historyczno-kulturowego Twierdzy Modlin;
- 5) stworzenie podstaw materialno-prawnych do wydawania decyzji administracyjnych.

§ 4. 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 i przyrody;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

2. W planie nie określa się, ze względu na niewystępowanie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonany w skali 1:1000 określony w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje na danym terenie;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i nie jest z nim sprzeczne;
- 7) zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane istniejące na dzień uchwalenia planu;
- 8) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć ustalone niniejszym planem granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek;

10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię w jakiej należy sytuować budynek z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na nie więcej niż 1,50 m: schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków;

11) reklamie – należy przez to rozumieć formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy;

12) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujące na dzień uchwalenia planu.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenia cyfrowe i literowe dotyczące przeznaczenia terenów;
- 6) droga publiczna;
- 7) drogi wewnętrzne;
- 8) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 9) obiekty ujęte w ewidencji zabytków – wpisy indywidualne;
- 10) historyczne ciągi komunikacyjne i plac – do zachowania;
- 11) strefa łącznikowa;
- 12) istniejące ukształtowanie terenu do zachowania;
- 13) teren zamknięty wyłączony z ustaleń planu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust. 1 – mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 7. 1. Dla wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenów ustala się następujące rodzaje przeznaczenia oraz ich symbole, oznaczone na rysunku planu:

- 1) UW – teren usług wielofunkcyjnych;
- 2) UK – teren usług konferencyjno-kongresowych;
- 3) UO – teren usług edukacji, szkolnictwa i zbiorowego zamieszkania;
- 4) US – teren usług sportu, rekreacji i rozrywki;
- 5) UI – teren imprez plenerowych;
- 6) ZP – teren zieleni parkowej;
- 7) ZU – teren zieleni i usług;
- 8) ZB – teren bulwaru nadrzecznego;
- 9) MW – teren mieszkalnictwa wielorodzinnego;
- 10) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 11) KDW – teren dróg wewnętrznych.

2. Ustala się następujący sposób oznaczania terenów wyodrębnionych na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) symbole literowe oznaczają przeznaczenie podstawowe typów terenów, zgodne z ustaleniami ust 1;
- 2) liczby porządkowe oznaczają wyznaczone w planie tereny, dla których ustalono szczegółowe zasady zagospodarowania.

§ 8. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) przebieg obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- b) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem – obowiązuje wykorzystanie terenu w sposób dotychczasowy,
 - c) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m;
- 2) w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych nowych budynków:
- a) przy realizacji elewacji budynków: elewacje w naturalnych kolorach materiałów zewnętrznych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych i dysharmonizujących z otoczeniem,
 - b) przy realizacji połaci dachowych budynków użycie ujednoliconej kolorystyki;
- 3) w zakresie realizacji ogrodzeń:
- a) dopuszcza się wprowadzenie ogrodzeń w miejscu niezachowanych elementów historycznych:
 - metalowego, ażurowego ogrodzenia z bramą, o formie nawiązującej do kraty fortecznej, zamykającego wejście na dziedziniec koszar obronnych od wschodu,
 - metalowego, ażurowego ogrodzenia o formie nawiązującej do kraty fortecznej, wzdłuż wewnętrznej lub zewnętrznej krawędzi drogi ukrytej, z bramami przy wjazdach na historyczne mosty i rampy (z dopuszczeniem tymczasowego ogrodzenia wzdłuż granicy nieruchomości, na odcinkach, gdzie nie obejmuje ona drogi ukrytej);
 - ogrodzenia w miejscu muru Carnota u podnóża wału bastionowego – w formie rekonstrukcji ceglanego muru ze strzelnicami, albo ustawionego na jego cokole ażurowego ogrodzenia,
 - b) dopuszcza się wprowadzenie ażurowych ogrodzeń na terenie dziedzińca koszar obronnych, zamykających historyczne kwartały zabudowy oraz wydzielające inne fragmenty terenu w sposób niekolidujący z historycznym układem przestrzennym;
- 4) w zakresie realizacji nośników reklamowych, przy zachowaniu przepisów odrębnych:
- a) dopuszcza się lokalizowanie reklam wolnostojących o powierzchni do 10 m²,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie reklam mocowanych na elewacjach budynków, pod warunkiem dostosowania ich do formy architektonicznej budynku, o powierzchni do 5 m²,
 - c) zakazuje się lokalizowania reklam emitujących oświetlenie fosforyzujące lub o zmiennym natężeniu;
- 5) możliwość realizacji urządzeń przesyłowych, pod warunkiem braku kolizji z krajobrazem kulturowym Twierdzy Modlin, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, z uwagi na przepisy odrębne związane z funkcjonowaniem lotniska Warszawa Modlin, obowiązuje ograniczenie do 148,0 m nad poziom morza.

§ 9. 1. Ustala się następujące parametry nieruchomości uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, przeprowadzanych w trybie przepisów odrębnych:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki: 5000 m²;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.
2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 5.000 m².

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do ziemi i wód;
- 3) uciążliwość związana z prowadzoną działalnością (emisja gazów, pyłów, hałasu, promieniowania) nie może wykraczać poza granicę terenu;
- 4) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej związanej z gospodarką odpadami.

2. Południowa granica obszaru objętego planem stanowi granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego oraz, we fragmencie, granicę otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego oraz obszarów Natura 2000: Kampinoska Dolina Wisły i Dolina Środkowej Wisły – zagospodarowanie terenów przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

3. Teren 12 ZB oraz fragment terenu 11 ZB, pokazany na rysunku planu, należą do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zagospodarowanie terenów przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

§ 11. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg.

§ 12. 1. Zgodnie z regulacjami wynikającymi z przepisów odrębnych, w zakresie ochrony środowiska ustala się obowiązek zachowania określonego w przepisach dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:

- 1) dla terenu oznaczonego MW – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) dla terenu oznaczonego UW – w części wykorzystywanej dla funkcji mieszkaniowej – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) dla terenu oznaczonego US i ZU – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) dla terenu oznaczonego UO – jak dla terenów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży.

2. Pozostałe tereny, niewymienione w ust. 1, nie należą do grupy terenów, dla których – na podstawie przepisów odrębnych – należy określić dopuszczalny poziom hałasu w środowisku.

§ 13. Z uwagi na brak na obszarze objętym planem terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 14. 1. Obszar objęty planem stanowiący część Twierdzy Modlin, obejmujący wewnętrzny obwód obronny cytadeli wraz z koszarami obronnymi, wpisany jest do rejestru zabytków

województwa mazowieckiego decyzją z dnia 19.04.1957 r. pod numerem 1062/69 i jako taki podlega regulacjom zawartym w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem występują obiekty indywidualne wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków, które pokazano na rysunku planu.

§ 15. 1. Na terenie objętym planem obowiązuje zachowanie:

- 1) historycznego układu przestrzennego;
- 2) historycznych budowli murowanych z ich elewacjami, bryłą, gabarytami i pierwotnymi ustrojami konstrukcyjnymi:
 - a) zespół koszar obronnych: skrzydło północne z Wieżą Wodną, relikdami Kojca Haukego, siedmioma bramami i wiaduktami bram wschodnich, skrzydło południowe z Wieżą Białą, Wieżą Tatarską, kojcem Meciszewskiego i trzema bramami (Chasseloup, mostowa i Napoleona) oraz skrzydło zachodnie,
 - b) zabudowa dziedzińca: budynki dawnej szkoły i plebanii, dwa budynki pomocnicze, wieża ciśnień, dawne latryny,
 - c) prochownie,
 - d) elektrownia,
 - e) budowle w wale bastionowym: Brama Poniatowskiego, Brama Północy, Brama Dąbrowskiego, zespół dwóch potern i podwalni, mur i galeria skarpowa I półbastionu oraz mur skarpowy V półbastionu,
 - f) budowle w fosie: relikty muru Carnota i działobitni barkowych przed wałem bastionowym oraz muru Carnota i kaponier rawelinu, filary mostu przed Bramą Dąbrowskiego, relikty działobitni i ich galerii przeciwskaarpowych i schrony w przeciwstoku,
 - g) relikty działobitni – śródszańca placu broni;
- 3) działobitni Dehna wraz z systemem chodników podziemnych, fosą i stokiem bojowym;
- 4) historycznych budowli ziemnych:
 - a) stoki bojowe, droga ukryta i fosa,
 - b) wał obwodu bastionowego (półbastion I z kleszczem zachodnim, bastiony II, III i IV, półbastion V, kurtyny I-II, II-III, III-IV, IV-V) i wał rawelinu wraz z ziemnymi stanowiskami i XX-wiecznymi okopami na koronie, drogą wałową i pochylniami,

- c) nasypy osłonowe prochowni,
 - d) stoki od strony rzeki;
 - 5) historycznych ciągów i przestrzeni komunikacyjnych, ich oryginalnych nawierzchni oraz komunikacyjnej funkcji bram i potern;
 - 6) historycznej zieleni;
 - 7) małej architektury i innych form historycznego zagospodarowania terenu.
2. Przy zachowaniu ustaleń ust. 1 niniejszego paragrafu, dopuszcza się możliwość wprowadzenia współczesnej architektury i aranżacji.
3. Przy kształtowaniu nowej zabudowy uwzględnienie ochrony istniejącego krajobrazu kulturowego Twierdzy Modlin.

Rozdział 5

Zasady obsługi w zakresie komunikacji

§ 16. 1. Obszar objęty planem stanowi historycznie wyodrębnioną przestrzeń obsługiwaną przez zewnętrzny system komunikacyjny.

2. Podstawowe połączenia zewnętrzne, występujące poza obszarem objętym planem, stanowią:

- 1) droga krajowa nr 62 – droga publiczna klasy głównej, ul. Gen. W. Thommee – za pośrednictwem drogi publicznej klasy zbiorczej, ul. Gen. J. Bema;
- 2) droga krajowa nr 85 – droga publiczna klasy głównej, ciąg dalszy ul. Gen. W. Thommee – za pośrednictwem drogi publicznej klasy zbiorczej, ul. Chłodnia i dalej ul. Gen. I. Ledóchowskiego, dochodzącej do granic obszaru objętego planem.

3. Obsługę komunikacyjną tworzą następujące ulice:

- 1) ul. Gen. I. Ledóchowskiego,
- 2) ul. Ks. J. Poniatowskiego,
- 3) ul. Gen. J. Bema – do granicy obszaru objętego planem,
- 4) ul. 29 Listopada,

- 5) ul. A. Mickiewicza – w części w granicach obszaru objętego planem.

§ 17. 1. Dla terenu drogi publicznej oznaczonej 24 KDD ustala się warunki funkcjonalno-techniczne: klasa drogi dojazdowa, szerokość podstawowa 10,0 m, przebieg zgodnie z rysunkiem planu; funkcja drogi: fragment ul. A. Mickiewicza.

2. Dla drogi publicznej i dróg wewnętrznych ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się stosowanie zróżnicowanych poziomów powierzchni jezdni;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu;
- 4) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych;
- 5) zagospodarowanie w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo.

§ 18. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów za pośrednictwem następujących dróg wewnętrznych:

- 1) KDW 1 – zewnętrzna droga okalająca dawne koszary obronne, stanowiąca historyczny ciąg komunikacyjny, szerokość podstawowa 10,0 m, przebieg zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) KDW 2 – wewnętrzna droga na terenie dziedzina dawnych koszar obronnych wraz z łącznikiem przy granicy terenu 8 UW, szerokość podstawowa 10,0 m, przebieg zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) KDW 3 – droga wewnętrzna łącząca drogi KDW 1 z KDW 2 z podłączeniem zewnętrznym z Bramą Kadetów i Bramą Napoleona; przebieg zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) KDW 4 – droga wewnętrzna, z przejazdem przez budynek dawnych koszar obronnych do drogi KDW 9 z połączeniem z ulicą Gen. I. Ledóchowskiego, oraz z układem wewnętrznym; szerokość podstawowa 8,0 m; przebieg zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) KDW 5 – droga wewnętrzna, stanowiąca przedłużenie drogi KDW 4 w kierunku Bramy Kadetów i Bramy Napoleona; szerokość podstawowa 8,0 m; przebieg zgodnie z rysunkiem planu;

6) KDW 6 – droga wewnętrzna, stanowiąca historyczny ciąg komunikacyjny, szerokość podstawowa 14,0 m z lokalnymi poszerzeniami, przebieg zgodnie z rysunkiem planu; możliwość odtworzenia mostu nad fosą na istniejących filarach dla ruchu rowerowego i pieszego; dopuszcza się docelowy ruch samochodowy do terenów 18 UI, 21 ZP, 22 ZU, z wyłączeniem historycznego mostu;

7) KDW 7 – droga wewnętrzna, łącząca drogę 24 KDD z terenem 13 US; szerokość 10,0 m; przebieg zgodnie z rysunkiem planu;

8) KDW 8 – droga wewnętrzna, szerokość podstawowa 10,0 m z lokalnymi poszerzeniami, przebieg zgodnie z rysunkiem planu; funkcja drogi: kontynuacja ul. Gen. J. Bema do połączenia z drogą wewnętrzną wzdłuż budynku dawnych koszar obronnych, wraz z przejazdem na dziedziniec wewnętrzny;

9) KDW 9 – droga wewnętrzna, szerokość podstawowa 10,0 m z lokalnymi poszerzeniami, z zachowaniem skarpy po stronie wschodniej, przebieg zgodnie z rysunkiem planu; funkcja drogi: połączenie z drogą wewnętrzną wzdłuż budynku dawnych koszar obronnych wraz z zewnętrzną drogą klasy zbiorczej – ul. Gen. I. Ledóchowskiego, z przejazdem na dziedziniec wewnętrzny do drogi KDW 4.

2. Ustala się zachowanie historycznych ciągów komunikacyjnych i placów, pokazanych na rysunku planu, użytkowanych jako drogi lub ich wyróżnienie materiałowe w przestrzeniach niezabudowanych.

3. Wydzielanie nowych dróg wewnętrznych w poszczególnych terenach przy uwzględnieniu ustaleń § 8 pkt 1c.

§ 19. 1. W zakresie zaspokojenia potrzeb parkingowych nowej zabudowy ustala się konieczność zapewnienia następującej ilości stanowisk parkingowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej: min. 1 stanowisko na mieszkanie;
- 2) dla zabudowy usługowej i handlowej: min. 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej
- 3) dla lokali gastronomicznych: min. 1 stanowisko na 10 miejsc;
- 4) dla obiektów hotelowych i konferencyjnych: min. 1 stanowisko na 100 miejsc;
- 5) dla obiektów oświatowych i edukacyjnych: min. 1 stanowisko na 10 użytkowników;
- 6) dla obiektów muzealnych i wystawienniczych: min. 2 stanowisk na 100 zwiedzających.

2. Ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych.

Rozdział 6

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) wyposażenie wszystkich terenów w sieć wodociągową;
- 2) jako źródło zaopatrzenia w wodę, przyjmuje się rozwiązanie alternatywne, tj. pobór wody z ogólnomiejskiej sieci wodociągowej lub z ujęć lokalnych przy wykorzystaniu ujęć istniejących z dopuszczeniem ich rozbudowy lub budowy nowych ujęć przy uwzględnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) lokalizacja nowych odcinków sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg, za wyjątkiem jezdni (nie dotyczy skrzyżowań dróg) lub w innych terenach, pod warunkiem ich ogólnej dostępności;
- 4) przy budowie sieci wodociągowej obowiązuje zapewnienie wymogów przeciwpożarowych, a w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych.

§ 21. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków komunalnych i wód opadowych w systemie sanitarnym;
- 2) wyposażenie wszystkich terenów w sieć i urządzenia umożliwiające odprowadzania ścieków;
- 3) zachowanie istniejącej sieci z prawem do jej rozbudowy;
- 4) lokalizacja nowych odcinków sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg, za wyjątkiem jezdni (nie dotyczy skrzyżowań dróg) lub w innych terenach, pod warunkiem ich ogólnej dostępności;
- 5) zachowuje się system odprowadzania ścieków komunalnych za pomocą dwóch kolektorów tłocznych przerzutowych do komory rozprężnej zlokalizowanej przy drodze ekspresowej S7 (poza obszarem objętym planem), a następnie kanałem grawitacyjnym do oczyszczalni ścieków w Zakroczymiu (poza obszarem objętym planem);
- 6) dopuszcza się przebudowę systemu opisanego w pkt 5 z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków „Południe” w Nowym Dworze Mazowieckim;

7) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych na miejscu oraz odprowadzanie do ziemi i do wód, z obowiązkiem podczyszczania przed ich wprowadzeniem do odbiornika przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych

8) ustala się możliwość tymczasowego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach podziemnych, do czasu zmodernizowania istniejących sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozbudowania istniejącego układu kanalizacji.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie odbiorców z istniejącego systemu sieci elektroenergetycznych z prawem do jego rozbudowy, w połączeniu z krajowym systemem, w tym z GPZ 110/15 kV „Nowy Dwór Mazowiecki”;

2) rozbudowę sieci elektroenergetycznych na obszarze objętym planem kablowymi liniami średniego i niskiego napięcia, z wykluczeniem linii napowietrznych;

3) możliwość realizacji stacji transformatorowych, jako wbudowane w obiekty istniejące i projektowane, na podstawie zapotrzebowania mocy;

4) możliwość budowy dla potrzeb lokalnych źródeł energii odnawialnej przy wykorzystaniu energii słonecznej, wodnej oraz biomasy.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) możliwość wykorzystania gazu do celów gospodarczych i do celów grzewczych;

2) możliwość budowy sieci gazowej jako rozbudowy systemu ogólnomiejskiego, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) zaopatrzenie z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła;

2) wymóg stosowania bezemisyjnych lub niskoemisyjnych technologii ogrzewania.

§ 25. W zakresie telekomunikacji ustala się:

1) możliwość rozbudowy sieci telekomunikacyjnej;

2) możliwość realizacji sieci telekomunikacyjnej poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 26. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) zakaz tworzenia składowisk odpadów w obszarze objętym planem;
- 2) obowiązek gromadzenia i segregacji odpadów w miejscu powstawania;
- 3) wywóz odpadów zgodnie z regulacją lokalną.

Rozdział 7

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 UW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług wielofunkcyjnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – funkcja mieszkaniowa, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń towarzysząca;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 1,0 do 1,5,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) gabaryty i wysokość zabudowy – zachowanie istniejącego gabarytu, maksymalna wysokość zabudowy 18,0 m, z uwzględnieniem zapisu pkt 4 lit a) niniejszego paragrafu,
 - f) geometria dachów – zachowanie historycznej geometrii dachów;
- 4) w zakresie warunków zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy w części związanej funkcjonalnie z Bramą Kadetów, do wysokości 25,0 m,
 - b) lokalizacja funkcji handlowej w poziomie parteru;

- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4 uchwały;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa za pośrednictwem drogi wewnętrznej KDW 1 zakończonej placem manewrowym, z zapewnieniem przejazdu na dziedziniec wewnętrzny oraz drogi wewnętrznej KDW 2,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 5 § 19 uchwały,
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 5 uchwały;
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 6 uchwały.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 UW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług wielofunkcyjnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – funkcja mieszkaniowa, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń towarzysząca;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 1,0 do 1,2,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) gabaryty i wysokość zabudowy – zachowanie istniejącego gabarytu, maksymalna wysokość zabudowy 15,0 m,
 - f) geometria dachów – zachowanie historycznej geometrii dachów;
- 4) w zakresie warunków zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do przebudowy i rozbudowy, w zakresie określonym w § 5 pkt 10, przy uwzględnieniu wskaźników określonych w pkt 3;
 - b) lokalizacja funkcji handlowej w poziomie parteru;

- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4 uchwały;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa za pośrednictwem drogi wewnętrznej KDW 1 i KDW 2,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 5 § 19 uchwały,
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 5 uchwały;
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 6 uchwały.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 UO ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług edukacji, szkolnictwa i zbiorowego zamieszkania;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – funkcja kultury i sportu, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleni towarzysząca;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami na rysunku planu, z prawem do ich przekroczenia, zgodnie z zapisem pkt 4 niniejszego paragrafu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,6 do 1,4,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) gabaryty i wysokość zabudowy – zachowanie istniejącego gabarytu, maksymalna wysokość zabudowy 24,0 m, gabaryty nowych obiektów nawiązujące do obiektów istniejących,
 - f) geometria dachów – zachowanie w istniejącej zabudowie historycznej geometrii dachów; w obiektach nowych dachy dwu- lub wielospadowe;
- 4) w zakresie warunków zagospodarowania terenu: zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do przebudowy i rozbudowy, w celu zapewnienie powiązania z nową zabudową, w formie obudowanych przejść korytarzowych, za wyjątkiem parteru;

- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4 uchwały, z możliwością odtworzenia historycznego kształtu Kojca Haukego, poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa za pośrednictwem dróg wewnętrznych KDW 1, KDW 2 i KDW 4,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 5 § 19 uchwały,
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 5 uchwały;
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 6 uchwały.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 ZU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni i usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna i komunikacyjna;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,4,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) gabaryty i wysokość zabudowy – maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m,
 - f) geometria dachów – dachy dwu- i wielospadowe;
- 4) w zakresie warunków zagospodarowania terenu: ograniczenie zabudowy do obiektów związanych z funkcją rekreacyjną terenu i zapleczem technicznym;
- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4 uchwały;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa za pośrednictwem dróg wewnętrznych KDW 2 i KDW 3,

- b) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 5 § 19 uchwały,
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 5 uchwały;
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 6 uchwały.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5 UW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług wielofunkcyjnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – funkcja mieszkaniowa, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń towarzysząca;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,4 do 1,2,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) gabaryty i wysokość zabudowy: zachowanie istniejącego gabarytu, maksymalna wysokość zabudowy 20,0 m,
 - f) geometria dachów – dachy dwu- i wielospadowe;
- 4) w zakresie warunków zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy dawnych koszar obronnych z prawem do jej przebudowy i rozbudowy z możliwością wprowadzenia nowej zabudowy w miejscu zniszczonych fragmentów,
 - b) dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenu w formie dotychczasowego użytkowania jako obiekt wojskowy zamknięty do czasu wygaśnięcia umowy dzierżawczej;
- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4 uchwały;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa drogą wewnętrzną KDW 2 i KDW 3,

- b) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 5 § 19 uchwały,
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 5 uchwały;
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 6 uchwały.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6 UW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług wielofunkcyjnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – funkcja mieszkaniowa, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń towarzysząca;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,0,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) gabaryty i wysokość zabudowy – gabaryty podporządkowane funkcji podstawowej, maksymalna wysokość zabudowy 18,0 m, pod warunkiem nie przekroczenia wysokości istniejących zabytkowych budynków dawnych koszar,
 - f) geometria dachów – dachy dwu- lub wielospadowe;
- 4) w zakresie warunków zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje przestrzenne wyróżnienie dróg wymienionych w § 18 pkt 3 uchwały oraz placów,
 - b) obowiązuje zachowanie obiektów objętych ochroną konserwatorską;
- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4 uchwały;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa terenu dwustronna – od dróg wewnętrznych KDW 2. KDW 3 i KDW 5 oraz od strony bulwaru (teren 11 ZB) za pośrednictwem Bramy Napoleona,

z ograniczeniem do ruchu gospodarczego oraz jako drogi pożarowej i ewakuacyjnej,

b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 5 uchwały;

7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 6 uchwały.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7 UW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług wielofunkcyjnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – funkcja mieszkaniowa, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń towarzysząca;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,8 do 1,7,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) gabaryty i wysokość zabudowy – zachowanie istniejącego gabarytu, maksymalna wysokość zabudowy 18,0 m,
 - f) geometria dachów – zachowanie historycznej geometrii dachów;
- 4) w zakresie warunków zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do przebudowy i rozbudowy, w zakresie określonym w § 5 pkt 10, przy uwzględnieniu wskaźników określonych w pkt 3;
 - b) w wyznaczonej na rysunku planu strefie łącznikowej dopuszcza się zabudowę celem połączenia budynku dawnych koszar z terenem bulwaru oznaczonego symbolem 11ZB i w kierunku rzeki, przy zachowaniu ekspozycji kordegardy;
- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4 uchwały;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa za pośrednictwem drogi wewnętrznej KDW 2,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 5 § 19 uchwały,
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 5 uchwały;
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 6 uchwały.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8 UW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług wielofunkcyjnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – funkcja mieszkaniowa, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń towarzysząca;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,4 do 1,5,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) gabaryty i wysokość zabudowy – gabaryty uwzględniające istniejący krajobraz kulturowy, maksymalna wysokość zabudowy 18,0 m,
 - f) geometria dachów – dachy dwu- lub wielospadowe;
- 4) w zakresie warunków zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do jej przebudowy,
 - b) obowiązuje likwidacja obiektów oznaczonych na rysunku planu;
- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4 uchwały;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa za pośrednictwem dróg wewnętrznych KDW 2 i KDW 5,

- b) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 5 § 19 uchwały,
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 5 uchwały;
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 6 uchwały.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9 UK ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług konferencyjno-kongresowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi hotelowe, apartamenty, usługi towarzyszące funkcji podstawowej, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń towarzysząca;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,8 do 4,0,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 65 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) gabaryty i wysokość zabudowy istniejącej – zachowanie istniejącego gabarytu, maksymalna wysokość zabudowy 18,0 m,
 - f) gabaryty i wysokość nowej zabudowy – gabaryty architektury współczesnej, wyróżnik przestrzenny obszaru objętego planem, maksymalna wysokość zabudowy od 51,0 do 60,0 m, pod warunkiem nie przekroczenia 148,0 m nad poziom morza, zgodnie z § 8 pkt 6;
 - g) geometria dachów – zachowanie geometrii dachów w obiektach adaptowanych, w obiektach nowych dachy wielospadowe, płaskie, sferyczne, o zróżnicowanych formach geometrycznych;
- 4) w zakresie warunków zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie istniejącej zabudowy dawnych koszar obronnych z prawem do przebudowy,
 - b) obowiązuje wydzielenie komunikacji wewnętrznej oraz przestrzenne wyróżnienie dróg wymienionych w § 18 pkt 3 uchwały;

- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4 uchwały;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa za pośrednictwem dróg wewnętrznych KDW 2, KDW 4 i KDW 9,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 5 § 19 uchwały,
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 5 uchwały;
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 6 uchwały.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10 UW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług wielofunkcyjnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – funkcja mieszkaniowa, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń towarzysząca;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,4 do 1,5,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) gabaryty i wysokość zabudowy – gabaryty uwzględniające istniejący krajobraz kulturowy, maksymalna wysokość zabudowy 18,0 m,
 - f) geometria dachów – dachy dwu- lub wielospadowe;
- 4) w zakresie warunków zagospodarowania terenu: obowiązuje wydzielenie komunikacji wewnętrznej oraz przestrzenne wyróżnienie dróg wymienionych w § 18 pkt 3 uchwały;
- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4 uchwały;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa za pośrednictwem drogi wewnętrznej KDW 2 i KDW 5,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 5 § 19 uchwały,
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 5 uchwały;
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 6 uchwały.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11 ZB i 12 ZB ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren bulwaru nadrzecznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi towarzyszące funkcji podstawowej, terenowe części obiektów wodnych, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń towarzysząca;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,5,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) gabaryty i wysokość zabudowy – gabaryty dostosowane do funkcji obiektów, maksymalna wysokość zabudowy 18,0 m, pod warunkiem nie przekroczenia przy elektrowni i Kojcu im. Płk. F. Meciszewskiego wysokości tych obiektów,
 - f) geometria dachów – dachy wielospadowe z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 4) w zakresie warunków zagospodarowania terenu:
 - a) połączenie bulwaru z ul. Mieszka I od strony wschodniej z drogą do Zakroczymia na zachodzie,
 - b) obowiązuje zachowanie i ekspozycja Kojca im. Płk. F. Meciszewskiego, kordegardy i elektrowni;

- c) w wyznaczonej na rysunku planu strefie łącznikowej dopuszcza się zabudowę celem połączenia budynku dawnych koszar z terenem bulwaru oznaczonego symbolem 11ZB i w kierunku rzeki, z zachowaniem przejazdu dla ruchu kołowego;
- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4 uchwały;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) w części wschodniej bulwaru (11 ZB) dopuszcza się docelowy ruch samochodowy do Bramy Napoleona, z ograniczeniem do ruchu gospodarczego oraz jako drogi pożarowej i ewakuacyjnej,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 5 uchwały;
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 6 uchwały.

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13 US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu, rekreacji i rozrywki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – funkcja mieszkaniowa, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń towarzysząca;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,3 do 1,5,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) gabaryty i wysokość zabudowy – zachowanie istniejących gabarytów, maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m,
 - f) geometria dachów – zachowanie istniejącej geometrii dachów;
- 4) w zakresie warunków zagospodarowania terenu: zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do przebudowy i rozbudowy, przy uwzględnieniu parametrów określonych w pkt 3;
- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4 uchwały;

- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa od drogi publicznej 24 KDD i drogi wewnętrznej KDW 7,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 5 § 19 uchwały,
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 5 uchwały;
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 6 uchwały.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14 ZU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni i usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna i komunikacyjna;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,3,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) gabaryty i wysokość zabudowy – gabarytów nie określa się, maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, bez prawa przekroczenia wysokości korony wałów,
 - f) geometria dachów – nie określa się; dostosowana do funkcji;
- 4) w zakresie warunków zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zachowanie Bramy ks. J. Poniatowskiego z prawem do przebudowy,
 - b) obowiązuje zachowanie drogi wewnętrznej biegnącej wzdłuż budynku dawnych koszar obronnych;
- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4 uchwały;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa z dróg wewnętrznych KDW 1, KDW 7 i KDW 8,

- b) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 5 § 19 uchwały,
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 5 uchwały;
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 6 uchwały.

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 15 ZP, 19 ZP, 21 ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni parkowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, obiekty małej architektury;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,05,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) gabaryty i wysokość zabudowy – gabaryty dostosowane do funkcji obiektów, maksymalna wysokość zabudowy 5,0 m,
 - f) geometria dachów – nie określa się; dostosowana do funkcji;
- 4) w zakresie warunków zagospodarowania terenu: obowiązuje zachowanie układu przestrzennego parku oznaczonego symbolem 19 ZP;
- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4 uchwały;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa za pośrednictwem istniejących dróg: Ks. J. Poniatowskiego i Gen. Ledóchowskiego (poza obszarem objętym planem) oraz z drogi 24 KDD i KDW 7 w odniesieniu do terenu 15 ZP, oraz drogi KDW 6 w odniesieniu do terenu 21 ZP,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 5 uchwały;

7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 6 uchwały.

§ 41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16 MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren mieszkalnictwa wielorodzinnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych, garaże, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń towarzysząca;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,5 do 1,0,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) gabaryty i wysokość zabudowy – budynki wolnostojące, maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m,
 - f) geometria dachów – dachy dwuspadowe;
- 4) w zakresie warunków zagospodarowania terenu:
 - a) dostosowanie formy architektonicznej i materiału do zabudowy osiedla „Błoki Oficerskie”,
 - b) dopuszcza się lokalizacje wolnostojących garaży dla samochodów osobowych;
- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4 uchwały;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa za pośrednictwem przyległej ulicy gen. J. Bema (poza obszarem objętym planem),
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 5 § 19 uchwały,
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 5 uchwały;

7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 6 uchwały.

§ 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17 UW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług wielofunkcyjnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna i komunikacyjna oraz zieleni towarzysząca;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,5,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) gabaryty i wysokość zabudowy – utrzymanie gabarytów w dostosowaniu do obiektów adaptowanych; maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m, pod warunkiem nie przekroczenia wysokości istniejącego obiektu działobitni Dehna,
 - f) geometria dachów – dachy dwuspadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 4) w zakresie warunków zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie istniejącej działobitni Dehna z prawem do jej przebudowy,
 - b) możliwość wprowadzenia nowej zabudowy, bez naruszenia formy obiektu istniejącego,
 - c) zakaz zabudowy na stoku działobitni Dehna;
- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4 uchwały;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa od drogi oznaczonej 24 KDD,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 5 § 19 uchwały,
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 5 uchwały;

7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 6 uchwały.

§ 43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18 UI ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren imprez plenerowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi towarzyszące funkcji podstawowej, obsługi ruchu turystycznego i rekreacji, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zielen towarzysząca;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,8,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) gabaryty i wysokość zabudowy – gabaryty dostosowane do funkcji obiektów, maksymalna wysokość zabudowy 15,0 m, pod warunkiem nie przekroczenia wysokości historycznych budowli wałów i kazamat,
 - f) geometria dachów – nie określa się; dostosowana do funkcji;
- 4) w zakresie warunków zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zachowanie historycznego ukształtowania terenu,
 - b) obowiązuje zachowanie układu dróg wewnętrznych;
- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4 uchwały;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa z dróg wewnętrznych KDW 1, KDW 6 i KDW 8,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 5 § 19 uchwały,
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 5 uchwały;

7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 6 uchwały.

§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20 ZU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni i usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna i komunikacyjna;
- 3) w zakresie warunków zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zachowanie istniejących obiektów, tj. wieży ciśnień i latryny, z prawem do przebudowy,
 - b) obowiązuje zachowanie drogi wewnętrznej biegnącej wzdłuż budynku dawnych koszar obronnych,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4 uchwały;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa za pośrednictwem drogi wewnętrznej KDW 2 i KDW 3,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 5 § 19 uchwały,
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 5 uchwały;
- 6) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 6 uchwały.

§ 45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 22 ZU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni i usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zaplecze komunikacji, infrastruktura techniczna i komunikacyjna;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,8,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) gabaryty i wysokość zabudowy – gabaryty dostosowane do funkcji obiektów, maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m, pod warunkiem nie przekroczenia wysokości w rejonie wału kurtyny do wysokości kazamat,
 - f) geometria dachów – nie określa się; dostosowana do funkcji;
- 4) w zakresie warunków zagospodarowania terenu: przy budowie garażu wielopoziomowego obowiązuje minimum jeden poziom poniżej powierzchni terenu;
- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4 uchwały;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa z dróg wewnętrznych KDW 1, KDW 6 i KDW 9,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 5 uchwały;
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 6 uchwały.

§ 46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 23 US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu, rekreacji i rozrywki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi towarzyszące funkcji podstawowej, obiekty obsługi ruchu turystycznego, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń towarzysząca;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 1,5,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) gabaryty i wysokość zabudowy – gabaryty dostosowane do funkcji obiektów, maksymalna wysokość zabudowy 15,0 m, pod warunkiem nie przekroczenia wysokości historycznej działobitni,
 - f) geometria dachów – nie określa się; dostosowana do funkcji obiektów;
- 4) w zakresie warunków zagospodarowania terenu: obowiązuje zachowanie istniejących obiektów i urządzeń pokazanych na rysunku planu z prawem do przebudowy i zmiany funkcji;
- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4 uchwały;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa z drogi wewnętrznej KDW 9 oraz bulwaru 11 ZB,
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 5 § 19 uchwały,
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 5 uchwały;
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 6 uchwały.

Rozdział 8

Ustalenia końcowe

§ 47. Ustala się stawkę procentową do określenia opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10 %.

§ 48. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki przyjęty Uchwałą Nr XIV/154/03 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 29 grudnia 2003 r.

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