ZMIANA
MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M. NASIELSKA I WSI PODMIEJSKICH

obejmująca wsie Dębinki, Miękoszyn-Miekoszynek, Studzianki

Uchwała Rady Miejskiej w N a s i e l s k u nr XVII/117/03 z 13 listopada 2003 r.

ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 11 z dnia 19.01.2004 r

poz. 437



Autor opracowania :

proj. arch. Wiesława Wiklińska
uprawnienia urb.271/88
techn. Łucja Wiklińska

Rok 2001 -2003

UCHWAŁA NR XVII/117/03

RADY MIEJSKIEJ W NASIELSKU

z dnia 13 listopada 2003 r.

w sprawie zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk dotyczącej wsi Dębinki, Miękoszyn-Miękoszynek, Studzianki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 Ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 ze zmianami,) art. 8 i 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. nr 15 z 1999 r. poz. 139 ze zmianami) w związku z art. 85 ust.2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. nr 80 poz. 717), art. 7 Ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2000 r. nr 56poz 679 ze zmianami) , Ustawa z 8 czerwca 2001 r. o przeznaczeniu gruntów rolnych do zalesienia (Dz. U. z 2001 r. nr 73 , poz. 7640) oraz Uchwały Rady Miejskiej w Nasielsku nr XXVIII/198/01 z dnia 17 sierpnia 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk

Rada Miejska w Nasielsku uchwala co następuje :

§ 1

Dokonać zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk zatwierdzonego Uchwałą Rady Narodowej w Nasielsku nr W23/89 z 27 kwietnia 1989 r. (ze zmianami), obejmującej wieś Dębinki, Miękoszyn-Miękoszynek, Studzianki w granicach obrębów geodezyjnych.

Opracowanie przedmiotowe sporządza się w formie planów miejscowych którym nadaje się tytuł:

1. „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Dębinki" (zał. nr 1.)
2. „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Miękoszyn - Miękoszynek" (zał. nr 2)
3. „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Studzianki" (zał. nr 3)

Plany zawierają uregulowania w zakresie :

- funkcji oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów,
- zasad ochrony środowiska przyrodniczego,
- zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane.

§ **2**

Ustala się rozumienie podstawowych określeń stosowanych w niniejszej Uchwale . Ilekroć jest mowa o :

1. *Planie* - należy przez to rozumieć ustalenia Planu wynikające z przedmiotowej Uchwały której integralną częścią są rysunki Planu sporządzone na mapach w skali 1:5000;
2. *Uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Nasielsku dotyczącą zagospodarowania terenów objętych opracowaniem;
3. *przepisach szczególnych i odrębnych* - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego);

4. *obszarze* - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach ustalonych Uchwałą Rady Miejskiej, pokrywający się z obrębami geodezyjnymi wsi;
5. *terenie* - należy przez to rozumieć część obszaru wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczoną symbolem cyfrowym i literowym;
6. *przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej* - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie które powinno dominować na terenie oznaczonym symbolem cyfrowym i literowym;
7. *przeznaczeniu uzupełniającym lub funkcji uzupełniającej* - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie powodując zakłóceń w ogólnym funkcjonowaniu terenu, nie kolidującej z funkcją podstawową
8. *terenie biologicznie czynnym* - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż lOnr (Rozporządzenie z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz.U. z 2002 r. nr 75 poz. 690);
9. *działce* - należy przez to rozumieć część nieruchomości lub nieruchomość która w wyniku ustaleń Planu przeznaczona została pod zabudowę lub zainwestowanie;
10. *zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej* - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową na działkach indywidualnych o określonych w Planie gabarytach;
11. *zabudowie zagrodowej* - należy przez to rozumieć zabudowaną część gospodarstwa rolnego;
12. *zabudowie letniskowej łub letnich domach mieszkalnych* - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową na działkach indywidualnych , użytkowaną sezonowo lub całorocznie dla potrzeb rekreacji; w pojęciu tym mieszczą się również tzw. „drugie domy mieszkalne”;
13. *usługach użyteczności publicznej* - należy przez to rozumieć obiekty do wykonywania funkcji: administracji, kultury, kultu religijnego, oświaty, zdrowia, opieki społecznej handlu (za wyjątkiem handlu hurtowego), gastronomii, turystyki, rzemiosł (wyłącznie nieuciążliwych);
14. *usługach podstawowych* - należy przez to rozumieć usługi zaspakajające codzienne potrzeby mieszkańców np. kioski (obiekty o małym zasięgu świadczeń), sklepy z art. podstawowymi, jedno lub kilkubranżowe (spożywcze, wędliniarskie, art. gosp. domowego, sklepy z artykułami do produkcji rolnej), punkty usługowe nieuciążliwe np. fryzjerskie, szewskie, krawieckie, szklarskie;
15. *usługach wbudowanych* - należy przez to rozumieć pomieszczenia w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych mieszczące usługi użyteczności publicznej lub usługi podstawowe, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności a nie wytwarzanie metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
16. *usługi określa się jako :*
    a) nieuciążliwe - tj. spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu lub wskazanego w Planie obiektu przyległego i nie zaliczane do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
    b) uciążliwe - tj. nie spełniające wyżej wymienionych wymogów, mogące znacząco oddziaływać na środowisko lub wymagać ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania;
17. *nieprzekraczalnej Unii zabudowy* - należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu linię lokalizowania budynków w stosunku do linii rozgraniczającej dróg i ulic; linia ta pozwala na odsunięcie budynku w kierunku przeciwnym niż jezdnia;

18. *ściśle określonej linii zabudowy* - należy przez to rozumieć linię lokalizowania budynków w stosunku do linii rozgraniczającej dróg i ulic;
19. *zaleceniach* - należy przez to rozumieć ustalenia Planu, nieobligatoryjne, mające charakter propozycji do rozważenia i uwzględnienia na etapie projektowania obiektu.

§3

Integralną częścią Planu są rysunki Planu sporządzone na mapach zasadniczych w skali 1:5000, stanowiące załączniki nr 1-3 do niniejszej Uchwały.

Oznaczenia na rysunkach Planu obowiązują w zakresie :

1. granic terenu objętego Planem będących jednocześnie granicami obrębów geodezyjnych,
2. symboli terenów - literowych i cyfrowych - wskazujących na przeznaczenie terenu, mających ścisłe powiązanie z ustaleniami realizacyjnymi zawartymi w przedmiotowej Uchwale,
3. linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania bądź różnych zasadach zagospodarowania:
   a) linie ciągłe oznaczają podział ściśle określony,
   b) linie przerywane oznaczają podział orientacyjny do uściślenia na etapie decyzji ustalającej warunki zabudowy lub w szczegółowej koncepcji zagospodarowania terenu,
4. linii rozgraniczających pasy drogowe.

Rysunki Planu zawierają elementy informacyjne :

1. granice władania i kontury klasyfikacji gruntów,
2. elementy planowanego zagospodarowania obszaru poza granicami opracowania.

§4 USTALENIA REALIZACYJNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM.

1. Ustalenia przestrzenne :

1.1 Podstawową funkcją obszaru objętego opracowaniem jest rolnictwo i mieszkalnictwo. Funkcjami uzupełniającymi są usługi dla ludności i rolnictwa.

1.2 Plan ustala zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej poza terenami wyznaczonymi na ten cel. Dopuszcza się możliwość wymiany budynków w tych siedliskach oraz ich rozbudowę.
W zagrodach rolniczych dopuszcza się realizację obiektów związanych z przetwórstwem rolno-spożywczym pod warunkiem iż nie będą one zaliczane do kategorii mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
Dopuszcza się zmianę funkcji zagród rolniczych na letnie domy mieszkalne.

1.3. Dla powstającej nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określa się następujące wielkości działek budowlanych :
   a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących - 1000 m^2 z tolerancją +- 20**%,**
   b) dla letnich domów mieszkalnych 1500 m^2 , na terenach zalesionych 2000 m^2, z tolerancją +- 20%,
   c) wielkość działek zagrodowych wynikać będzie z potrzeb gospodarstwa rolnego.

Szerokość działek budowlanych nie może być mniejsza niż 25 m (licząc wzdłuż drogi do której one przylegają). Wyjątek mogą stanowić działki o szerokości wyznaczonej przez istniejące granice władania, nie mniejszej jednakże niż 20m.

1.4. Plan wyklucza wtórny podział działek budowlanych jeżeli w jego wyniku powstaną działki o powierzchniach mniejszych niż ustalone w Planie działki minimalne.

1.5. Odstępstwo od ustalonych minimalnych powierzchni działek budowlanych stanowić będą działki dla których podział geodezyjny uprawomocnił się przed wejściem w życie niniejszego Planu.

2. Ustalenia lokalizacyjne :

2.1. Zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Ustawy z dnia 27 kwietnia 200 lr. - Prawo ochrony środowiska oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2002r. (Dz.U. nr 179 poz. 1490).

2.2. Ustala się nakaz stosowania w realizowanych obiektach dostępnej techniki pozwalającej na osiągnięcie wysokiego poziomu ochrony środowiska.

2.3. Nakazuje się stosowanie w budownictwie form architektonicznych harmonizujących z otoczeniem oraz krajobrazem.

2.4. Ustala się iż ogrodzenia działek od strony dróg należy realizować po planowanych liniach rozgraniczających pasów drogowych. Forma ogrodzeń powinna umożliwiać migrację płazów, gadów i drobnych ssaków.

2.5. Teren biologicznie czynny na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych nie powinien być mniejszy niż 60% ich powierzchni, na działkach letniskowych 70 %. Przynajmniej 50% powierzchni działki letniskowej należy zalesić. Teren biologicznie czynny działek z usługami, przemysłem i obiektami składowymi wynosić powinien nie mniej niż 40% ich powierzchni.

2.6. W kompleksach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej dopuszcza się realizację letnich domów mieszkalnych, pod warunkiem iż architektura tych budowli nie będzie odbiegała od lokalnych standardów zabudowy mieszkaniowej.

2.7. Ustala się potrzebę wykonywania wstępnego rozpoznania geologicznego terenu przeznaczonego do zabudowy stosownie do Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 24 września 1998r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektu budowlanego (Dz.U. z 1998r. nr 126 poz. 839);

3. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska :

3.1. Dla terenów lasów i zadrzewień :

a) plan zakłada umacnianie terenów biologicznie czynnych obszaru poprzez zalesianie gruntów marginalnych dla rolnictwa;
b) ustala się zakaz zmiany stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe lasów;
c) ustala się zakaz zanieczyszczania terenów leśnych odpadami komunalnymi, rolniczymi i przemysłowymi;
d) zakazuje się wycinania, niszczenia drzew i krzewów w ciągach zadrzewień i zakrze- wień śródpolnych i nadwodnych, za wyjątkiem robót konserwacyjnych urządzeń melioracyjnych, sytuacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia;
e) ustala się nakaz pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu śródleśnych łąk, torfowisk, ostoi zwierząt oraz ochronę ich warunków siedliskowych;
f) ze względu na bardzo niską lesistość gminy ustala się zakaz przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne, za wyjątkiem terenów niezbędnych dla realizacji inwestycji publicznych;

g) tereny oznaczone na rysunku Planu symbolem **ZN** - nieużytki porośnięte samosiewa- mi, stanowiące nisze ekologiczne - pozostawia się w stanie naturalnym, wyłączając je spod zabudowy;
h) tereny oznaczone na rysunku Planu symbolem graficznym i literowym „Ls" przeznacza się pod główne kompleksy leśne - w granicach kompleksów znajdują się grunty leśne oraz grunty rolne, marginalne dla rolnictwa, przeznaczone do zalesienia;
i) zabudowania istniejące w granicach kompleksów leśnych przeznacza się do zachowania i użytkowania w sposób dotychczasowy lub jako zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne oraz letnie domy mieszkalne;
j) gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o uproszczone plany urządzenia lasu;
k) planowane zalesienia realizowane będą w oparciu o ustawę o lasach i ustawę o przeznaczaniu gruntów rolnych do zalesienia;
1) ustala się nakaz zachowania drobnych enklaw leśnych poza głównymi kompleksami leśnymi wyznaczonymi w Planie.

3.2. Dla terenów rolnych

a) ustala się zakaz zmiany stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe gruntów rolnych i użytków zielonych oraz zakaz działań mogących przyczynić się do obniżenia poziomu wód gruntowych;
b) nakazuje się utrzymanie i ochronę zbiorników wodnych i torfowisk niskich śródpolnych będących niszami ekologicznymi, siedliskami drobnej zwierzyny;
c) ustala się objęcie ochroną łęgów przystrumykowych oraz terenów trwale podmokłych (oznaczonych na rysunkach Planów symbolem E) - terenów biologicznie czynnych, o najwartościowszych cechach środowiska;
d) ustala się warunek objęcia ochroną zabudowy roślinnej wzdłuż cieków oraz lokalnych obniżeń terenowych i wykorzystanie jej dla poprawy obiegu wody w zlewni rolniczej oraz ograniczenia okresów nadmiaru wody i jej niedoborów;
e) zaleca się wdrażanie ekologicznych metod produkcji żywności na potrzeby agroturystki;
f) tereny oznaczone na rysunku Planu symbolem RP przeznacza się pod uprawy polowe; w granicach tych terenów dopuszcza się lokalizację zagród dla nowopowstałych gospodarstw rolnych których powierzchnia (nie wliczając gruntów dzierżawionych) nie jest mniejsza od średniej powierzchni gospodarstwa rolnego na terenie gminy;
g) nowe zagrody na terenach RP należy lokalizować przy istniejących drogach wyposażonych w infrastrukturę techniczną (woda, elektryczność);
h) zagrody istniejące w granicachterenów RP przeznacza się do zachowania, z możliwością ich rozbu

3.3. Odnośnie melioracji i ochrony wód :

a) plan nakazuje zachowanie istniejącego układu hydrograficznego - cieków powierzchniowych, zbiorników i oczek wodnych, bagien i torfowisk, zmiany naturalnego charakteru ich brzegów, niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej;
b) zakazuje się zasypywania zbiorników i oczek wodnych, zaśmiecania ich odpadami komunalnymi, przemysłowymi i rolniczymi;
c) zakazuje się odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód i gleby; wprowadzający ścieki zobowiązani są zapewnić ochronę wód poprzez budowę i eksploatację urządzeń służących tej ochronie (art. 42 Prawo wodne z 18 lipca 2001 r. Dz.U. z 2001 r. nr 115 poz. 1229 ze zmianami);

d) wprowadza się w myśl Ustawy Prawo Wodne z 18 lipca 200lr nakaz pozostawienia pasa dostępu wzdłuż wód publicznych (m.in. rowów melioracyjnych) szerokości minimum 1,5 m od linii brzegu (Dz.U. z 2001 r. nr 115 poz. 1229 ze zmianami);
e) realizacja zabudowy na terenach zdrenowanych wymaga uwzględnienia tras przebiegu sieci drenarskiej i rowów melioracyjnych otwartych; istniejące rowy melioracyjne nie mogą być zasypywane a sieć drenarska w przypadku kolizji z projektowaną zabudową powinna być przeprojektowana i przebudowana na koszt podmiotu który tę kolizję spowoduje;
f) dopuszcza się skracanie sączków drenarskich w początkowych ich odcinkach - od strony istniejących dróg, nie dopuszcza się natomiast naruszania drenów zbiorczych. Projekty zagospodarowania działek na terenach zdrenowanych należy sporządzić na mapach z uwidocznionym przebiegiem instalacji melioracyjnych, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych Inspektorat w Nowym Dworze Mazowieckim.

3.4. Odnośnie ochrony wartości kulturowych :

a) wszystkie stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunkach Planu symbolem graficznym i literą A podlegają ochronie konserwatorskiej;
b) w rejonie oznaczonych stanowisk archeologicznych ustala się obowiązek uzgadniania na etapie decyzji ustalającej warunki zabudowy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; uzgodnienia takiego wymagają wszelkie zmiany dotychczasowego użytkowania terenów rolnych i leśnych, planowanych inwestycji kubaturowych, drogowych, liniowych związanych z infrastruktura techniczną;
c) wszelkie prace ziemne w rejonie tych stanowisk muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym, w przypadku stwierdzenia obiektów archeologicznych lub archeologicznej warstwy kulturowej badania ratownicze należy wykonać na koszt inwestora.

3.5. Odnośnie ochrony powietrza :

a) eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
b) działania związane z ochroną powietrza należy realizować zgodnie z działem II Ustawy z dnia 27 kwietnia 200lr. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2001 r. nr 62 poz.627).

3.6. Odnośnie ochrony przed hałasem :

a) działania odnoszące się do ochrony przed hałasem powinny zmierzać do jego ograniczenia poniżej poziomu dopuszczalnego dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów; poziomy hałasu należy przyjąć stosownie do przepisów szczególnych;
b) stosownie do art.113 i 114 Ustawy Prawo ochrony środowiska ustala się dla terenów objętych opracowaniem, przeznaczonych pod zabudowę dopuszczalny poziom hałasu odpowiadający terenom zabudowy mieszkaniowej;
c) oddziaływanie akustyczne obiektów przemysłowych, składowych, usługowych winno zamykać się w granicach terenu do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny;
d) zasady ochrony przed hałasem reguluje dział V Ustawy z dnia 27 kwietnia 200lr. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2001 r. nr 62 poz.627).

4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

Na całym obszarze w granicach opracowania , w miejscach wynikających z koncepcji budowy i rozbudowy urządzeń sieciowych, dopuszcza się realizację następujących urządzeń inżynieryjnych bez potrzeby dokonywania zmiany Planu : stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, lokalnych oczyszczalni wód deszczowych, stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej, wiatrowni realizowanych zgodnie z przepisami szczególnymi. Podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej realizować należy w oparciu o rozdział 5 §140 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 1999 r. nr 43 poz. 430).

4.1. Zaopatrzenie w wodę :

a) plan ustala iż wszystkie obiekty na obszarach objętych opracowaniem będą zaopatrywane w wodę dla celów komunalnych, technologicznych i p.poż. z istniejącego wodociągu zbiorowego; tam gdzie brak sieci do czasy jej budowy i realizacji przyłączy, jak również dla celów awaryjnych lub specjalnych, dopuszcza się czerpanie wody z ujęć indywidualnych, na zasadach ustalonych w przepisach szczególnych.

4.2. Kanalizacja sanitarna:

a) plan ustala docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych do rozdzielczej sieci kanalizacyjnej zapewniającej odbiór i unieszkodliwienie ścieków zgodnie z przepisami szczególnymi;
b) dla zespołu wsi Dębinki, Miękoszyn-Miękoszynek, Studzianki ustala się wspólną oczyszczalnię ścieków z punktem zlewnym dla ścieków dowożonych, zlokalizowaną we wsi Dębinki; odbiornikiem ścieków może być ciek bez nazwy, dopływ Wkry (przepływający przez Dębinki); jakość ścieków odprowadzanych do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
c) do czasu budowy systemów kanalizacyjnych dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach szczelnych na terenie poszczególnych działek i opróżnianie ich okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy najbliższej oczyszczalni ścieków;
d) kontroli należy poddawać zbiorniki na ścieki pod względem ich szczelności;
e) w zabudowie kolonijnej, na działkach o powierzchni minimum 4000m^2, tam gdzie doprowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej jest nieopłacalne lub technicznie trudne należy wdrażać budowę oczyszczalni indywidualnych.

4.3. Kanalizacja deszczowa:

a) wszystkie ulice wewnątrz jednostek osadniczych które otrzymują nawierzchnię utwardzoną powinny być wyposażone w sieć kanalizacji deszczowej; do czasu wykonania nawierzchni utwardzonej i realizacji sieci, ścieki deszczowe należy zagospodarowywać w granicach działek do których inwestor posiada tytuł prawny;
b) ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych w granicach obiektów usługowych, rzemieślniczych, produkcyjnych (w tym zagród) po podczyszczeniu należy zagospodarować również w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny.

4.4. Zaopatrzenie w gaz :

a) plan zakłada docelowo wyposażenie wsi będących przedmiotem opracowania w sieć gazu ziemnego od stacji redukcyjno -pomiarowej 1° w Nasielsku;
b) sieć gazowa prowadzona będzie w pasach drogowych;

c) ustala się dla gazociągu wysokiego ciśnienia 2xDN500 PN6,3 relacji Rembelszczyzna-Włocławek (przebiegającego północnym skrajem wsi Dębinki) strefę ograniczonego użytkowania szerokości lOOm (po 50m od osi przewodu); wszystkie decyzje wydawane przez Urząd odnośnie lokalizacji zabudowy i infrastruktury technicznej w tym pasie muszą być poprzedzone opinią PGNiG S.A. Regionalny Oddział Przesyłu w Warszawie;
d) odległości projektowanych obiektów od istniejących gazociągów określa Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z 14.11.1995r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. z 1995 r. nr 139 poz. 686), po uzyskaniu stosownych uzgodnień nieprzekraczalne linie zabudowy od urządzeń liniowych mogą ulec zmianie;
e) nasadzenia zieleni wysokiej muszą być realizowane w odległości 2 m od osi gazociągu wysokociśnieniowego.

4.5. Usuwanie odpadów stałych :

a) plan ustala docelowo selektywną zbiórkę odpadów stałych, gromadzonych w czterech typach pojemników, odpowiednio oznaczonych (na szkło, makulaturę, plastyk, odpady organiczne);
b) odpady wywożone będą przez specjalistyczne przedsiębiorstwo na składowisko odpadów komunalnych lub przeznaczane do odzysku;
c) zaleca się aby odpady organiczne poddawać kompostowaniu na terenie działek (których powierzchnia na to pozwala) a kompost wykorzystywać w uprawach.

4.6. Ciepłownictwo :

a) obiekty w granicach opracowania zaopatrywane będą w ciepło ze źródeł indywidualnych; preferować należy stosowanie w kotłowniach paliw czystych ekologicznie, o niskiej zawartości siarki;
b) w kompleksach zabudowy rekreacyjnej unikać należy stosowania paliw stałych.

4.7. Energetyka:

a) plan przyjmuje możliwość zaopatrzenia obiektów w energię elektryczną z istniejącej sieci SN 15kV poprzez stacje transformatorowe 15/0,4kV po odpowiedniej modernizacji i dostosowaniu do zwiększonego zapotrzebowania mocy; zaleca się realizację przyłączy oraz oświetlenia ulicznego w postaci sieci kablowej NN;
b) ustala się strefę ograniczonego użytkowania wzdłuż linii SN 15kV po 5 m od skrajnego przewodu w rzucie poziomym, odległość ta może ulec zmianie po dokonaniu stosowanych uzgodnień z Rejonem Energetycznym w oparciu o przepisy szczególne;
c) w przypadku wystąpienia kolizji planowanych przedsięwzięć z istniejącą siecią energetyczną, przebudowa tej sieci będzie realizowana na koszt podmiotu który tę kolizję spowoduje.

4.8. Telekomunikacja :

a) plan przyjmuje pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z centrali automatycznej w Nasielsku oraz uzupełniająco z sieci telefonii bezprzewodowej;
b) sieć telefoniczna w obrębie zwartej zabudowy powinna być skanalizowana i prowadzona w pasach drogowych.

5. Komunikacja

5.1. Plan ustala hierarchię połączeń drogowych oraz szerokości pasów drogowych.

5.2. Bezpośrednią obsługę komunikacyjna pełnić będą:

- drogi lokalne - gminne KL o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających,
- drogi dojazdowe - KD o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających,
- drogi wewnętrzne - KW o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających,
- ciągi pieszo - jezdne - Kpj o szerokości 6-7 m w liniach rozgraniczających;

a) dla dróg KD , KW i Kpj ustala się strefę ruchu uspokojonego;

b) nieprzekraczalna lub ściśle określona linia zabudowy wzdłuż powyższych dróg nie może być mniejsza niż 6 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego. Dopuszcza się zmniejszenie tej odległości do 4 m jeżeli linie zabudowy wyznaczają już budynki trwałe w dobrym stanie techniczny. Poza 6-metrową linię zabudowy w kierunku ulicy wykraczać mogą zadaszenia nad wejściami do budynku, wjazdami do garaży, wykusze lub inne nadwieszone części budynku, tarasy, wiatrołapy, balkony.

5.3. Funkcję dróg głównych pełnić będą:

a) drogi powiatowe KGp o szerokości 20 m w liniach rozgraniczających;

b) przyjmuje się dla dróg powiatowych nieprzekraczalną lub ściśle określoną linię zabudowy: w granicach terenów budowlanych 8m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego, poza terenami budowlanymi 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

5.4. Na skrzyżowaniach dróg i ulic należy zabezpieczyć ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi, nie mniejsze niż 5x5m.

5.5. Dla planowanych obiektów usługowych należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc parkingowych w granicach posiadanej działki budowlanej.

5.6. Przebieg linii rozgraniczających dla dróg wymagających poszerzenia przyjmuje się w większości symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, w innych wypadkach zostaną one uściślone w trybie opracowań technicznych dla przedmiotowej drogi lub terenów do niej przyległych, zgodnie ze wskazaniami rysunku Planu.

5.7. Plan zaleca wprowadzenie ścieżki rowerowej w granice pasa drogowego drogi powiatowej Studzianki - Miękoszynek - Zaborze. Szerokość ścieżki przyjąć należy według przepisów szczególnych.

5.7. Włączenia do ruchu na drodze powiatowej należy uzgadniać z właściwym Zarządem Dróg Powiatowych.

§ 5

SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU WSI DĘBINKI

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 12MN** ustala się :

1.1. przeznaczenie terenów
a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
b) uzupełniające: usługi podstawowe,

1.2. zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
a) ustala się w granicach terenów zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej modernizacji i rozbudowy;
b) nową zabudowę realizować należy w postaci jednego rzędu działek obsługiwanych przez istniejące drogi;

c) podział terenów na działki budowlane realizować należy według wytycznych podanych na rysunku Planu;
d) na terenie 4MN działkę rolną nr 168/1 traktować należy jako jedną działkę budowlaną z możliwością realizacji usług podstawowych, z warunkiem zachowania istniejącego szpaleru drzew wzdłuż południowo-wschodniej granicy działki;
e) zaleca się realizację budynków mieszkalnych wolnostojących, o wysokości 1 kondygnacji, z dachem dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych 40-50°, z wykorzystaniem poddasza dla funkcji mieszkaniowej; zalecany poziom zerowy budynku nie wyżej niż 75 cm nad powierzchnią terenu rodzimego;
f) na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących, z dachami dwuspadowymi o podobnym jak budynek mieszkalny pochyleniu połaci dachowych; w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się budynek na granicy z sąsiadem, pod warunkiem analogicznego usytuowania budynku na działce sąsiada, nawiązującego gabarytami i architekturą;
g) w granicach terenów dopuszcza się realizację usług podstawowych w formie wbudowanej lub na działkach wydzielonych;
h) budynki mieszkalne wzdłuż drogi KGp należy sytuować w ściśle określonej linii zabudowy, w odległości 8 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego.;
i) projekty zagospodarowania działek na gruntach zdrenowanych w granicach terenu **6MN** należy opracować na mapach z uwidocznionym przebiegiem instalacji melioracyjnych, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Oddział w Warszawie Inspektorat w Nowym Dworze Mazowieckim ul. Sukienna 1.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **7MR/MN** ustala się:

2.1. przeznaczenie terenu:

c) podstawowe: zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna,
d) uzupełniające: usługi podstawowe,

2.2. zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących zagród rolniczych oraz lokalizację nowych; zagrody zawierać mogą urządzenia przetwórstwa rolno-spożywczego pod warunkiem iż nie będą one zaliczane do kategorii mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
b) w wolnych terenach plombowych dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; zakłada się iż zagrody po likwidowanych gospodarstwach rolnych przekształcać się będą w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub letniskową;
c) zaleca się realizację budynków mieszkalnych wolnostojących, o wysokości 1 kondygnacji, z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi, o nachyleniu połaci dachowych 40-50°, z wykorzystaniem poddasza dla funkcji mieszkaniowej;
d) zalecany poziom zerowy budynku nie wyżej niż 75 cm nad powierzchnią terenu rodzimego;
e) budynki mieszkalne, jak również usługowe, wzdłuż drogi KGp należy lokalizować w nieprzekraczalnej linii zabudowy odległej 8 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego;
f) na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących, z dachami dwuspadowymi o podobnym jak budynek mieszkalny pochyleniu połaci dachowych; w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się budynek na granicy z sąsiadem, pod warunkiem analogicznego usytuowania budynku na działce sąsiada, nawiązującego gabarytami i architekturą;
g) w granicach terenu dopuszcza się realizację usług podstawowych w formie wbudowanej lub na działkach wydzielonych

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **8 U/Rz** ustala się :

3.1. przeznaczenie terenów :

a) podstawowe: usługi, rzemiosło, obsługa komunikacji i rolnictwa

3.2. zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie obiektów nie może wykraczać poza granice działki do której inwestor posiada tytuł prawny, a działalność prowadzona musi gwarantować ochronę wszystkich elementów środowiska;

b) przed przystąpieniem do projektowania obiektów należy dokonać wstępnego rozpoznania geologicznego terenu przeznaczonego do zabudowy (Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 24 września 1998r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektu budowlanego (Dz.U. z 1998r. nr 126 poz. 839);

c) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi KGp.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **9UO** ustala się :

4.1. przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: usługi oświaty,

4.2. zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) plan ustala zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **10US** ustala się :

5.1. przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: usługi sportu,

5.2. zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) ustala się użytkowanie terenu w formie boiska sportowego przyszkolnego o nawierzchni trawiastej z podstawowymi urządzeniami trwałymi.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **UNO** ustala się:

6.1. przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: wiejska oczyszczalnia ścieków,

6.2. zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) ustala się funkcjonowanie obiektu dla potrzeb wsi objętych niniejszym opracowaniem;

b) w fazie projektowania należy rozważyć możliwość włączenia do planowanego systemu kanalizacyjnego najbliższych zwartych jednostek osadniczych;

c) dla planowanego obiektu należy zastosować takie rozwiązanie techniczne i organizacyjne, dobrać taką technologię, która wykluczy ponadnormatywne oddziaływanie obiektu poza granice terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny; w przypadku konieczności ustalenia obszaru ograniczonego użytkowania, nie mogą się znaleźć w jego granicach budynki mieszkalne.

§ 6

SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU WSI MIĘKOSZYN - MIĘKOSZYNEK

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 9MN, 10MN, 11 MN** ustala się :

1.1. przeznaczenie terenów:
   a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   b) uzupełniające: usługi użyteczności publicznej.

1.2. zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

   a) ustala się w granicach terenów zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej modernizacji i rozbudowy;
   b) w granicach terenów ustala się realizację budynków mieszkalnych wolnostojących o wysokości 1-1,5 kondygnacji z dachem dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych 40-50°' z wykorzystaniem poddasza dla celów mieszkalnych;
   c) zaleca się poziom zerowy budynku nie wyżej niż 75 cm nad powierzchnią terenu rodzimego;
   d) na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących, z dachami dwuspadowymi o podobnym jak budynek mieszkalny pochyleniu połaci dachowych; w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się budynek na granicy z sąsiadem, pod warunkiem analogicznego usytuowania budynku na działce sąsiada, nawiązującego gabarytami i architekturą;
   e) budynki mieszkalne należy lokalizować w ściśle określonej linii zabudowy, w odległości 6m od planowanych linii rozgraniczających dróg KD i KL;
   f) dla drogi KD w terenach 4MN, 3MN, 2MN, 1MN należy ustalić pas drogowy na aktualnej mapie sytuacyjnej w skali 1:1000 lub 12000 uwzględniając wskazania przedmiotowego Planu;
   g) ustala się zachowanie istniejącego gospodarstwa ogrodniczego na dz.24 z możliwością rozbudowy kosztem planowanych na tej nieruchomości działek budowlanych lub ograniczenia jego funkcjonowania do granic terenu obecnie zainwestowanego;
   h) fragment działki 31 ze stawem i laskiem traktuje się jako jedna działkę budowlaną z warunkiem wyłączenia istniejącego lasu z zainwestowania i zachowania istniejącego stawu;
   i) usługi użyteczności publicznej należy sytuować wzdłuż dróg KD na działkach o zwiększonej powierzchni;
   j) na terenie 6MN przewiduje się wyłącznie jeden rząd działek budowlanych obsługiwanych przez istniejącą i planowaną drogę KD, obsługa komunikacyjna pozostałości działek rolnych z drogi gospodarczej nr ewid. 121;
   k) budynki należy realizować w odległości minimum 20m od granicy obszaru kolejowego; przy zagospodarowywaniu działek w sąsiedztwie obszaru kolejowego należy uwzględnić przepisy szczególne zawarte w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 5 maja 1999 r (Dz.U. z 1999r nr 47 poz. 476) oraz Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 majal998r w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 1998r nr 66 poz. 436);
   1) projekty zagospodarowania działek na gruntach zdrenowanych w granicach terenu 1MN należy opracować na mapach z uwidocznionym przebiegiem instalacji melioracyjnych, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Oddział w Warszawie Inspektorat w Nowym Dworze Mazowieckim ul. Sukienna 1.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem **7MR, 8MR, 12MR** ustala się :

2.1. przeznaczenie terenów:
   a) podstawowe: zabudowa zagrodowa,
   b) uzupełniające: usługi podstawowe,

2.2. zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, modernizację jej i rozbudowę;

b) zagrody na terenie 12MR zawierać mogą urządzenia przetwórstwa rolno-spożywczego pod warunkiem że ich ponadnormatywne oddziaływanie nie będzie wykraczało poza granice terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny i nie będą one zaliczane do kategorii mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
c) zakłada się iż zagrody po likwidowanych gospodarstwach rolnych przekształcać się będą w zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne lub letnie domy mieszkalne;
d) budynki mieszkalne wzdłuż drogi KGp należy lokalizować w nieprzekraczalnej linii zabudowy odległej 8 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego, poza terenami budowlanymi 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **13ZN/UT** ustala się :

3.1. przeznaczenie terenu:
a) podstawowe: zieleń nieurządzona,
b) uzupełniające: usługi turystyki i wypoczynku;

3.2. zasady zagospodarowania terenu:
a) teren z istniejącym akwenem wodnym przeznacza się dla wypoczynku codziennego mieszkańców;
b) ustala się ścisły zakaz zanieczyszczania zbiornika ściekami sanitarnymi i rolniczymi;
c) zakazuje się w granicach terenu wznoszenia jakichkolwiek budowli; dopuszcza się natomiast urządzenie boisk do gier terenowych o nawierzchni trawiastej, pomostów kąpielowych i wędkarskich;
d) w granice terenu należy wprowadzić zieleń dobierając gatunki drzew i krzewów właściwe dla tego środowiska.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **14U/Rz, 15U/Rz** ustala się :

4.1. przeznaczenie terenu:
b) podstawowe: usługi i rzemiosło,

4.2. zasady zagospodarowania terenu:
a) ustala się zachowanie istniejącego zainwestowania;
b) planuje się realizację obiektów usług rzemieślniczych, usług komunikacji i obsługi rolnictwa;
c) prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących aktualnie przepisów dotyczących ochrony środowiska, w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, powietrza i ograniczenia hałasu;
d) eksploatacja instalacji powodującej emisje do powietrza nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
e) działalność prowadzona nie może kolidować z sąsiadującą zabudową mieszkaniową, nie może być zaliczana do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
f) w granicach terenu dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właścicieli obiektów w postaci mieszkań wydzielonych z obiektu lub wolnostojących budynków mieszkalnych;
g) nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż drogi KL w odległości 6 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego;
h) przed przystąpieniem do projektowania obiektów należy dokonać wstępnego rozpoznania geologicznego terenu przeznaczonego do zabudowy (Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 24 września 1998r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektu budowlanego Dz.U. z 1998r. nr 126 poz. 839);
i) projekty zagospodarowania działek na gruntach zdrenowanych w granicach terenu 15U/Rz należy opracować na mapach z uwidocznionym przebiegiem instalacji melioracyjnych, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń

Wodnych w Warszawie, Oddział w Warszawie Inspektorat w Nowym Dworze Mazowieckim ul. Sukienna 1.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem 16MR/MN, 19MR/MN ustala się :

5.1. przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa zagrodowa;
b) uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

5.2. zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się zachowanie istniejącego zainwestowania;
b) gabaryty budynków mieszkalnych - 1 kondygnacja z dachem dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych 40-50°, z wykorzystaniem poddasza dla celów mieszkalnych; zalecany poziom zerowy budynku nie wyżej niż 75 cm nad powierzchnią terenu rodzimego;
c) z zainwestowania wyłącza się zalesione fragmenty terenu.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem 17MR/ML ustala się :

6.1. przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa zagrodowa,
b) uzupełniające: zabudowa letniskowa;

6.2. zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się zachowanie istniejącego zainwestowania rolniczego i letniskowego;
b) dopuszcza się przekształcenie istniejących zagród w wypadku likwidacji gospodarstw na letnie domy mieszkalne;
c) z zainwestowania wyłącza się zalesione fragmenty terenu.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem 20ML/MN ustala się :

7.1. przeznaczenie terenu :

a) podstawowe : zabudowa letniskowa,
b) uzupełniające : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

7.2. zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się zachowanie istniejącego zainwestowania;
c) ustala się iż powierzchnia wydzielanych nowych działek letniskowych nie może być mniejsza niż ustala to Plan;
c) gabaryty budynków mieszkalnych letniskowych i jednorodzinnych - 1 kondygnacja z dachem dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych 40-50°, z wykorzystaniem poddasza dla celów mieszkalnych; zalecany poziom zerowy budynku nie wyżej niż 45 cm nad powierzchnią terenu rodzimego.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem 18MR/P - zabudowa zagrodowa z towarzyszącą funkcją przemysłu - warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone zostały Uchwałą Rady Miejskiej w Nasielski nr XXIX/204/01 z dnia 3 października 2001 r.

§7

SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU WSI STUDZIANKI

1. Dla terenów oznaczonych symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 10MN, 11MN, 14MN, 26MN ustala się :

1.1. przeznaczenie terenów
   a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   b) uzupełniające: usługi podstawowe,

1.2. zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

   a) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy wraz z dokonanymi podziałami geodezyjnymi działek budowlanych;
   b) zaleca się realizację budynków mieszkalnych wolnostojących, o wysokości 1 kondygnacji, z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi, o nachyleniu połaci dachowych 40-50°, z wykorzystaniem poddasza dla funkcji mieszkaniowej; zalecany poziom zerowy budynku nie wyżej niż 75 cm nad powierzchnią terenu rodzimego;
   c) na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących, z dachami dwuspadowymi o podobnym jak budynek mieszkalny pochyleniu połaci dachowych; w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się budynek na granicy z sąsiadem, pod warunkiem analogicznego usytuowania budynku na działce sąsiada, nawiązującego gabarytami i architekturą;
   d) w granicach terenu dopuszcza się realizację usług podstawowych w formie wbudowanej lub na działkach wydzielonych z zalecaną koncentracją przy drodze KGp;
   e) lokalizację składu opału na działce 111/8 należy traktować jako tymczasową, usługa ta powinna znaleźć się na terenie 15 lub 16P/S/Rz nie kolidując z zabudową mieszkaniową;
   f) budynki wzdłuż drogi KGp należy lokalizować w ściśle określonej linii zabudowy w odległości 8 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego, wzdłuż dróg KW w odległości 6m;
   g) z zainwestowania wyłącza się zalesione fragmenty terenów;
   h) budynki należy realizować w odległości minimum 20m od granicy obszaru kolejowego; przy zagospodarowywaniu działek w sąsiedztwie obszaru kolejowego należy uwzględnić przepisy szczególne zawarte w Rozporządzeniu Ministra Transportu
      i Gospodarki Morskiej z 5 maja 1999 r (Dz.U. z 1999r nr 47 poz. 476) oraz Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 majal998r w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 1998r nr 66 poz. 436).

2. Dla terenów oznaczonych symbolem **7MR/MN, 8MR/MN, 9MR/MN, 12MR/MN, 13MR/MN** ustala się :

2.1. przeznaczenie terenów:

   a) podstawowe: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna,
   b) uzupełniające: usługi podstawowe,

2.2. zasady zabudowy i zagospodarowania terenów jak w §7 p. 1 ppkt. 1.2.

   a) lokalizację zakładu wyrobu pustaków żużlobetonowych funkcjonującego na działce 99/3 należy traktować jako tymczasową; produkcja ta powinna znaleźć się w granicach terenów 15 lub 16P/S/Rz w miejscu nie kolidującym z funkcją mieszkaniową;
   b) na terenie 8MR/MN przewiduje się realizację 2 rzędów działek budowlanych obsługiwanych przez drogę KGp i KW;
   j) projekty zagospodarowania działek na gruntach zdrenowanych w granicach terenu 9MR/MN należy opracować na mapach z uwidocznionym przebiegiem instalacji melioracyjnych, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Oddział w Warszawie Inspektorat w Nowym Dworze Mazowieckim ul. Sukienna 1.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem 15P/S/Rz, 16P/S/Rz ustala się

3.1. przeznaczenie terenów:

a) podstawowe: przemysł, składy, rzemiosło,

3.2. zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) w granicach terenów należy lokalizować obiekty o zwiększonym stopniu uciążliwości które mogą kolidować z funkcją mieszkaniową;
b) ponadnormatywne oddziaływanie obiektów nie powinna wykraczać poza granice działki do której inwestor posiada tytuł prawny, a prowadzona działalność musi gwarantować ochronę wszystkich elementów środowiska;
c) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż drogi KGp w odległości 8 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego;
d) przed przystąpieniem do projektowania obiektów należy dokonać wstępnego rozpoznania geologicznego terenu przeznaczonego do zabudowy (Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 24 września 1998r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektu budowlanego (Dz.U. z 1998r. nr 126 poz. 839).

4. Dla terenów oznaczonych symbolem **17ML, 18ML, 19ML/MN, 20ML, 21ML, 22ML, 23ML/MN** ustala się :

4.1. przeznaczenie terenów:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa letniskowa,
b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

4.2. zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) ustala się realizację letnich domów mieszkalnych parterowych, z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi, o nachyleniu połaci dachowych 40-50°, poddasza należy wykorzystać dla funkcji mieszkaniowej;
b) na terenie 18ML dopuszcza się wydzielenie 2 działek budowlanych wpisanych w istniejące granice władania;
c) podział geodezyjny terenu 19, 20 i 22ML należy poprzedzić opracowaniem koncepcji zabudowy i podziału terenu na działki budowlane z uwzględnieniem wskazań wynikających z przedmiotowej Uchwały;
d) na terenie 23ML dopuszcza się wydzielenie jednego rzędu działek budowlanych obsługiwanych przez istniejące drogi;
e) enklawę zieleni nieurządzonej przy terenie 17ML wyłącza się z zainwestowania;
f) w granicach terenu 19ML/MN i 23ML/MN dopuszcza się alternatywnie realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **25RO** - uprawy ogrodnicze pod osłonami - ustala się zachowanie istniejącego zainwestowania z możliwością rozbudowy.

6. Teren **24ZN** - zbiornik wodny i otaczające go podmokłości uznaje się za niszę ekologiczną wymagającą ochrony i uporządkowania. Wprowadzić tu leży ścisły zakaz zanieczyszczania terenu odpadami komunalnymi, rolniczymi i ściekami sanitarnymi.

§ 8

Stosownie do Ustawy z 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 1995r nr 16 poz. 78 z późniejszymi zmianami) dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych kl.V i VI oraz kl.IV w zwartych kompleksach nie przekraczających 1 ha powierzchni, na cele nierolnicze zgodnie z rysunkiem Planu.

Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych kl.IV w zwartych kompleksach ponad lha dokonuje się w oparciu o zgodę Wojewody Mazowieckiego wyrażoną w decyzji nr WŚR.VIII.7711-480/01 z 17 lipca 2003 r. oraz gruntów rolnych kl. III w zwartych kompleksach ponad 0,5 ha w oparciu o zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażoną w decyzji nr GZ.tr.057/602-375/2003 z 8 lipca 2003 r.

§9

Skutki prawne z zakresie wartości nieruchomości .

Ustala się dla terenów które w wyniku sporządzonego Planu uzyskały zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

1. dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną - 15%,
2. dla terenów przeznaczonych pod zabudowę letniskową-30 %,
3. dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z usługami towarzyszącymi - 30%,
4. dla terenów przemysłu, składów i usług z towarzyszącą funkcją mieszkaniową- 30%
5. dla terenów przeznaczonych pod urządzenia i inwestycje publiczne oraz zalesienia - 0%

§10

Przepisy końcowe.

1. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia wżycie Planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszego Planu.
2. Do czasu przeznaczenia terenów zgodnie z Planem będą one użytkowane w sposób dotychczasowy.
3. Na obszarach wsi Dębinki, Miękoszyn-Miekoszynek, Studzianki, w ich granicach geodezyjnych, traci moc Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk zatwierdzony Uchwałą Rady Narodowej w Nasielsku nr V/23/89 z 27 kwietnia 1989 r. (z późniejszymi zmianami)
4. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi miasta Nasielska.
5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ w
Nasielsku

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ
Katarzyna Rusek