ZMIANA
MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY N A S I E L S K

dotycząca wsiPaulinowo

Uchwała Rady Miejskiej w N a s i e l s k u nr XIX/127/03 z 4 grudnia 2003 r.

ogłoszona w Dzienniku Urzędowym woj. Mazowieckiego nr 37 z *dnia 23.02.2004*



Zespół autorski opracowania :

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

Rok 2003

UCHWAŁA NR XIX/127/03

RADY MIEJSKIEJ W NASIELSKU

z dnia 4 grudnia 2003 r.

w sprawie zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk dotyczącej wsi P a u l i n o w o

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. z 1999 r. nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami) w związku z art.85 ust.2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80 poz. 717); art. 7 Ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2000 r. nr 56 poz. 679 ze zmianami), Ustawy 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 XXVI/185/01 z 26 kwietnia 2001 r.

Rada Miejska w Nasielsku uchwala co następuje :

§ 1

Dokonać zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk zatwierdzonego Uchwałą Rady Narodowej w Nasielsku nr V/23/89 z 27 kwietnia 1989 r. (z późniejszymi zmianami) obejmującej wieś Paulinowo w granicach obrębu geodezyjnego. Opracowaniu przedmiotowemu nadaje się tytuł : **„Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Paulinowo”**

Plan zawiera uregulowania w zakresie :

- funkcji oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów,
- zasad ochrony środowiska przyrodniczego,
- zasad zrównoważonego rozwoju.

§ 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 częściąjest rysunek Planu sporządzony na mapie 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,
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* - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie które powinno dominować na terenie oznaczonym symbolem cyfrowym i literowym,

7. *przeznaczeniu dopuszczalnym lub uzupełniającym* - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie powodując zakłóceń w ogólnym funkcjonowaniu terenu,
8. *przeznaczeniu docelowym* - należy przez to rozumieć wykorzystanie terenu po zaprzestaniu działania funkcji podstawowej,
9. *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 wegetacją o powierzchni nie mniejszej niż 10m^2 (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);
10. *działce* - należy przez to rozumieć część nieruchomości lub nieruchomość która w wyniku ustaleń Planu przeznaczona została pod zabudowę lub zainwestowanie,
11. *zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej* — należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową na działkach indywidualnych o określonych w Planie gabarytach,
12. *zabudowie zagrodowej* — należy przez to rozumieć zabudowaną część gospodarstwa rolnego,
13. *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",
14. *usługach użyteczności publicznej* - należy przez to rozumieć obiekty do wykonywania funkcji: kultury, kultu religijnego, oświaty, opieki społecznej, handlu (za wyjątkiem handlu hurtowego), gastronomii, turystyki, rzemiosł (wyłącznie nieuciążliwych),
15. *usługach wbudowanych* - należy przez to rozumieć pomieszczenia w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych mieszczące usługi użyteczności publicznej, 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 ochrony sanitarnej lub obszaru ograniczonego użytkowania;
6. *nieprzekraczalnej linii 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.

§3

Integralną częścią Planu jest rysunek Planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:5000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

Oznaczenia na rysunku Planu obowiązują w zakresie :

1. symboli terenów - literowych i cyfrowych - wskazujących na przeznaczenie terenu, mających ścisłe powiązanie z ustaleniami realizacyjnymi zawartymi w przedmiotowej Uchwale,
2. 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 wydawania decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu,

3. linii rozgraniczających pasy drogowe.

Rysunek Planu zawiera elementy informacyjne :

a) granice władania i kontury klasyfikacji gruntów,
b) główne elementy uzbrojenia terenu,
c) elementy planowanego zagospodarowania obszaru poza granicami opracowania.

§4

Ustalenia realizacyjne dla całego obszaru objętego opracowaniem.

***1. Ustalenia przestrzenne i lokalizacyjne* :**

a) Podstawową funkcją obszaru objętego opracowaniem jest rolnictwo i leśnictwo. Funkcje uzupełniające to budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz letniskowe z infrastrukturą społeczną i techniczną.

b) Plan zakłada zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej poza terenami wyznaczonymi na ten cel w Planie. Dopuszcza się możliwość wymiany budynków w tych siedliskach, rozbudowę ich oraz zmianę funkcji zagród rolniczych na letnie domy mieszkalne lub zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne.

c) Nakazuje się stosowanie w budownictwie form architektonicznych harmonizujących z otoczeniem i krajobrazem.

d) Dla nowej zabudowy mieszkaniowej określa się następujące minimalne wielkości działek budowlanych :

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących - 1000 m^2 z tolerancją+- 20%,
- dla letnich domów mieszkalnych 1500 m^2 , na terenach zalesionych 2000 m^2, z tolerancją +- 20%,

Odstępstwo mogą stanowić działki dla których podział geodezyjny uprawomocnił się przed wejściem w życie niniejszego Planu. Nie określa się wielkości działek zagrodowych, ponieważ wynikają one z uwarunkowań technologicznych gospodarstwa rolnego.

e) Teren biologicznie czynny na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych nie powinien być mniejszy niż 60% ich powierzchni, na działkach usługowych 40%. Teren biologicznie czynny na działkach letniskowych wynosić powinien 80% z czego minimum 50% należy zalesić.

f) Dopuszcza się w zagrodach rolniczych realizację funkcji uzupełniających związanych z przetwórstwem rolno-spożywczym pod warunkiem iż nie będą one zaliczane do kategorii „mogących znacząco oddziaływać na środowisko".

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

2. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska :

a) Plan ustala że teren biologicznie czynny stanowić będzie grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe na działce budowlanej a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki

na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetacją o powierzchni nie mniejszej niż $10m^2$ stosownie do Rozporządzenia z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. nr 75 poz. 690).

b) Plan zakłada zwiększanie terenów biologicznie czynnych obszaru poprzez zalesianie gruntów marginalnych dla rolnictwa.

c) Grunty leśne oznaczone w ewidencji gruntów symbolem Ls pozostają w gospodarczym użytkowaniu.

d) Plan nakazuje ochronę istniejących zbiorników wodnych poprzez zakaz ich zanieczyszczania substancjami chemicznymi lub odpadami komunalnymi. Ustala się zakaz odprowadzania do wód powierzchniowych i gleby ścieków komunalnych i przemysłowych nieoczyszczonych.

e) Plan nakazuje zachowanie istniejącego układu hydrograficznego - cieków, zbiorników wodnych, terenów stale podmokłych - zmiany naturalnego charakteru ich brzegów, niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej. Wprowadza się zakaz zasypywania istniejących oczek wodnych.

f) 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.

g) Wprowadza się ścisły nakaz rekultywacji terenów poeksploatacyjnych żwiru systematycznie w miarę wydobywania surowca. Ustala się kierunek rekultywacji - wodny i leśny.

h) Ustala się iż planowane instalacje lub urządzenia nie będą powodować pogorszenia stanu środowiska oraz zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi.

i) Eksploatacja instalacji lub urządzeń wynikająca z działalności usługowej, powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emitująca hałas, nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny. Działania związane z ochroną powietrza należy realizować zgodnie z działem II Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

j) Stosownie do art. 113 i 114 Ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ustala się dla terenów objętych opracowaniem przeznaczonych pod zabudowę dopuszczalny poziom hałasu odpowiadający terenom zabudowy mieszkaniowej.

j) Na terenie oznaczonym na rysunku Planu symbolem graficznym, będącym fragmentem Obszaru Chronionego Krajobrazu, zabudowa i zagospodarowanie musi uwzględniać warunki ustalone w Rozporządzeniu nr 61 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 lipca 2002 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu (Dz.Urz. Woj. Mazowieckiego z 2002r. nr 203 poz. 4939).

3. Uzbrojenie terenu

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, realizowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.

Podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować w oparciu o rozdział 5 §140 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca

1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 1999 r. nr 43 poz. 430).

a) Zaopatrzenie w wodę

Plan ustala iż wszystkie obiekty w granicach objętych opracowaniem będą zaopatrywane w wodę dla celów komunalnych, technologicznych i p.poż. z istniejącego wodociągu zbiorowego.

Tam gdzie brak sieci, do czasu 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.

b) Kanalizacja sanitarna

Plan ustala docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych do rozdzielczej sieci kanalizacyjnej z oczyszczalnią ścieków w Nasielsku (w budowie). Do czasu budowy sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach szczelnych na terenie poszczególnych działek i opróżnianie ich okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Nasielsku.

W zabudowie kolonijnej, na działkach o powierzchni minimum 4000 m^2, tam gdzie doprowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej jest nieopłacalne należy wdrażać budowę indywidualnych oczyszczalni ścieków.

Ścieki technologiczne przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej należy oczyścić z zanieczyszczeń przemysłowych w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny.

c) Kanalizacja deszczowa

Wszystkie ulice wewnątrz jednostki osadniczej które posiadać będą nawierzchnię utwardzoną powinny być wyposażone w sieć kanalizacji deszczowej. Do czasu realizacji sieci, ścieki deszczowe należy zagospodarowywać w granicach działek do których inwestor posiada tytuł prawny. Dopuszcza się alternatywnie odprowadzenie ścieków deszczowych do przydrożnych rowów otwartych.

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.

d) Gazyfikacja

Plan przyjmuje docelowo wyposażenie zwartej zabudowy wsi Paulinowo w sieć gazu ziemnego od stacji redukcyjno-pomiarowej dla m. Nasielska. Sieć gazowa prowadzona będzie w pasach drogowych.

Ustala się dla gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Cegielnia Psucka-Nasielsk (przebiegającego przez obszar Paulinowa) strefę bezpieczeństwa szerokości 10Om (po 50m od osi przewodu). Wszystkie decyzje wydawane przez Urząd odnośnie lokalizacji zabudowy i infrastruktury technicznej w tym pasie muszą być poprzedzone opiniąPGNiG S.A. Regionalny Oddział Przesyłu w Warszawie. Odległości projektowanych obiektów od istniejących gazociągów określa Rozporządzenie MPiH z 14.11.1995r. (Dz.U. z 1995 r. poz. 139). Po uzyskaniu stosownych uzgodnień nieprzekraczalne linie zabudowy od urządzeń liniowych mogą ulec zmianie.

Zgodnie z § 9.7 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. z 2001 r. nr 97) należy pozostawić pas gruntu o szerokości 2 m. z obu stron gazociągu bez drzew i krzewów.

e) Usuwanie odpadów stałych

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

f) Ciepłownictwo

Obiekty w granicach opracowania zaopatrywane będą w ciepło ze źródeł indywidualnych. Preferować należy stosowanie w kotłowniach paliw czystych ekologicznie, o niskiej zawartości siarki.
W kompleksach zabudowy rekreacyjnej unikać należy stosowania paliw stałych.

g) Energetyka

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.
Ustala się strefę bezpieczeństwa dla linii SN 15kV po 5 m od skrajnego przewodu w rzucie poziomym. Odległość ta może ulec zmianie po dokonaniu stosowanych uzgodnień z RE w oparciu o przepisy szczególne.
W przypadku wystąpienia kolizji planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego z istniejącymi urządzeniami sieciowymi, przebudowa tych sieci realizowana będzie na koszt podmiotu który tę kolizję spowoduje.

h) Telekomunikacja

Plan przyjmuje pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z centrali automatycznej w Nasielsku oraz uzupełniająco z sieci telefonii bezprzewodowej. Sieć telefoniczna w obrębie zwartej zabudowy powinna być skanalizowana i prowadzona w pasach drogowych.

4. Komunikacja

Plan ustala hierarchię połączeń drogowych oraz szerokości pasów drogowych,

a) Bezpośrednią obsługę komunikacyjna pełnić będą:

- drogi lokalne - gminne KL o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających,
- drogi dojazdowe - KD *Vi* o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających,

« drogi wewnętrzne - KW *lA* o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających,

- ciągi pieszo-jezdne - Kpj o szerokości 6-7 m w liniach rozgraniczających.

Dla dróg KD i KW ustala się strefę ruchu uspokojonego.

Nieprzekraczalna 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.

b) Funkcję dróg głównych pełnić będą :

- droga powiatowa KGp *IA* o szerokości 20 m w liniach rozgraniczających. Przyjmuje się nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż tej drogi 8 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego.
- droga wojewódzka - obejście w ciągu drogi nr 619 - KGw *Vi* o szerokości 25 m liniach rozgraniczających.
  Przyjmuje się nieprzekraczalną linię zabudowy dla tej drogi 14 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego.
  Ogranicza się liczbę i częstotliwość zjazdów na drogę wojewódzką przez zabezpieczenie obsługi komunikacyjnej terenów drogami niższych klas, szczególnie dla nowych kompleksów zabudowy mieszkaniowej.

c) W istniejących budynkach mieszkalnych przy drodze wojewódzkiej nr 619 okna wychodzące na stronę drogi powinny posiadać podwyższony współczynnik izolacji akustycznej. Wzdłuż drogi nr 619 nie należy lokalizować w pierwszej linii zabudowy nowych budynków mieszkalnych.

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

e) Ogrodzenia działek wzdłuż dróg należy realizować po planowanych liniach rozgraniczających pasa drogowego.

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

g) Przebieg linii rozgraniczających dla dróg wymagających poszerzenia przyjmuje się symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, lub zostaną one uściślone w trybie opracowań technicznych dla przedmiotowej drogi lub terenów do niej przyległych.

§5

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem 1MR/MN, 2MR/MN, 3MR/MN ustala się :

1.1 Przeznaczenie terenów :

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

1.2. Zasady zagospodarowania terenów :

a) Przeznacza się do zachowania i rozbudowy istniejące zagrody rolnicze oraz przewiduje się realizację zagród nowych. Zagrody zawierać mogą urządzenia przetwórstwa rolno-spożywczego pod warunkiem iż nie będą one zaliczone do mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
   W wolnych terenach plombowych dopuszcza się realizację zabudowy miesz- szkaniowej jednorodzinnej. Zakłada się iż zagrody po likwidowanych gospodarstwach rolnych przekształcać się będą w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną podmiejską lub letniskową.

b) Zaleca się realizację budynków mieszkalnych wolnostojących, jednokon- dygnacjowych, z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi, o nachyleniu połaci dachowych 30-45°, z wykorzystaniem poddasza dla funkcji mieszkaniowej.
   Poziom zerowy budynku nie powinien być wyższy niż 75 cm nad powierzchnią terenu rodzimego.
   Na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących, z dachami dwuspadowymi, bez poddasza, o analogicznym jak budynek mieszkalny pochyleniu połaci dachowych. W wyjątkowych wypadkach dopuszcza się budynki na granicy działki pod

warunkiem analogicznego usytuowania budynku na działce sąsiada, nawiązującego gabarytami i architekturą.

c) Na terenie 1MR/MN i 2MR/MN ustala się realizację jednego rzędu działek obsługiwanych od wschodu przez istniejącą drogę wiejską
W granicach terenu 3MR/MN planuje się dwa rzędy działek obsługiwanych od zachodu przez istniejącą drogę wiejską KL od wschodu przez planowaną drogę wewnętrzną KW.
Ustala się minimalną szerokość działki mieszkaniowej jednorodzinnej 25m. Odstępstwo mogą stanowić działki dla których podział geodezyjny uprawomocnił się przed wejściem w życie niniejszego Planu. Szerokość działek zagrodowych wynikać będzie z potrzeb gospodarstwa rolnego,

e) Dopuszcza się w granicach terenów, na działkach przyległych do głównej drogi wiejskiej KL usługi użyteczności publicznej, w postaci wbudowanej lub na działkach wydzielonych.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem 4MN, 6MN, 7MN, 8MN ustala się :

2.1. Przeznaczenie terenu :

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2.2. Zasady zagospodarowania terenu :

a) Przeznacza się do zachowania działki zabudowane w wyniku wcześniej dokonanych podziałów geodezyjnych.

b) Na terenach zleca się realizację budynków mieszkalnych wolnostojących, parterowych, z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi, o nachyleniu połaci dachowych 30-45°, z wykorzystanie poddasza dla funkcji mieszkaniowej.
Poziom zerowy budynku nie powinien być wyższy niż 75 cm nad powierzchnią terenu rodzimego.
Na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących, z dachami dwuspadowymi o analogicznym jak budynek mieszkalny pochyleniu połaci dachowych, bez poddasza.

W wyjątkowych wypadkach dopuszcza się budynki na granicy działki pod warunkiem analogicznego usytuowania budynku na działce sąsiada, nawiązującego gabarytami i architekturą.

c) Działki budowlane wydzielone przy drodze planowanej jako obejście drogowe w ciągu drogi wojewódzkiej, z chwilą podniesienia jej rangi, powinny być obsługiwane komunikacyjnie z dróg wewnętrznych lub dojazdowych.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem 9Z/MN, 1 OZ/MN ustala się :

3.1. Przeznaczenie terenu :

a) podstawowe: zieleń ogrodowo-parkowa,
b) uzupełniające : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3.2. zasady zagospodarowania terenów :

a) Istniejące skupiska drzew i krzewów pozostałe po dawnych zagrodach (dworkach). Ustala się warunek ich zachowania. W obu przypadkach wymagają one uporządkowania, zabiegów pielęgnacyjnych.
Na terenie 9Z/MN należy zachować istniejące zbiorniki wodne stanowiące wraz z istniejącą roślinnością niszę ekologiczną w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu.

b) Dopuszcza się wykorzystanie obu terenów na pojedyncze działki budowlane (bez prawa ich podziału) dla realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub

letnich domów mieszkalnych, usytuowanych w miejscach gdzie istnieją ślady starych zabudowań.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **HU/MN** ustala się :

4.1. Przeznaczenie terenu :
   a) podstawowe: usługi rzemieślnicze i obsługa komunikacji,
   b) uzupełniające : zabudowa mieszkaniowa.

4.2. Zasady zagospodarowania terenów :
   a) W granicach terenu 11 U/MN Plan przewiduje realizację obiektów drobnej wytwórczości, rzemiosła, usług komunikacji i obsługi rolnictwa. Warunkiem ich realizacji jest stosowanie w planowanych obiektach najlepszej techniki pozwalającej na osiągnięcie wysokiego poziomu ochrony środowiska.
   b) W granicach terenu dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właścicieli obiektów w postaci mieszkań wydzielonych z obiektu usługowego lub wolnostojących budynków mieszkalnych.
   c) Eksploatacja instalacji lub urządzeń wynikająca z działalności usługowej lub produkcyjnej, powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emitująca hałas, nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny. Działania związane z ochroną powietrza należy realizować zgodnie z działem II Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
   d) Przed przystąpieniem do projektowania obiektów należy dokonać wstępnego rozpoznania geologicznego terenu przeznaczonego do zabudowy (Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 24 września 1998 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektu budowlanego (Dz.U. z 1998 r. nr 126 poz. 839)

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku Planu symbolem **12ML/MN, 13ML/MN, 14ML/MN** ustala się :

5.1. Przeznaczenie terenów:
   a) podstawowe: zabudowa letniskowa.

5.2. Zasady zagospodarowania terenów :
   a) W granicach terenu 12ML/MN ustala się realizację jednego rzędu działek obsługiwanych komunikacyjnie przez drogę KW.
   b) Ustala się realizację letnich domów mieszkalnych parterowych, z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi, o nachyleniu połaci dachowych 30-45°. Poddasza należy wykorzystać dla funkcji mieszkaniowej.
      Ziemię z wykopów należy zagospodarować w granicach działek na formowanie tarasów, skarp, itp. lub wywieźć na tereny poddawane rekultywacji.
      Poziom zerowy budynku nie wyżej niż 45 cm nad powierzchnią terenu rodzimego.
   c) Ustala się iż teren biologicznie czynny w granicach działki letniskowej powinien stanowić 80% jej powierzchni z czego minimum 50% należy zalesić lub zadrzewić stosując gatunki drzew właściwe dla rodzimego środowiska. Enklawy leśne w granicach terenów należy pozostawić w obecnym użytkowaniu.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem **15PE/UT** ustala się :

6.1. Przeznaczenie terenu :
   a) podstawowe: eksploatacja powierzchniowa surowców okruchowych,
   b) docelowe : usługi sportu i turystyki.

6.2. Zasady zagospodarowania terenów :

a) Przeznaczenie terenu pod eksploatację kruszywa zostało ustalone w zmianie Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk w 2001r.

b) Po pełnym wyeksploatowaniu złoża i przeprowadzeniu rekultywacji teren przeznacza się do zagospodarowania sportowo-rekreacyjnego z wykorzystaniem istniejących akwenów wodnych.

Ustala się iż będzie to ośrodek wypoczynku pobytowego i niedzielnego z pełnym zapleczem noclegowym i gastronomicznym (bez podziału na działki indywidualne).

c) Ośrodek należy wyposażyć we wszystkie urządzenia infrastruktury technicznej.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolem **5UT** ustala się :

7.1. Przeznaczenie terenu :

a) podstawowe: usługi sportu i turystyki.

7.2. Zasady zagospodarowania terenu :

a) Ustala się zasady zagospodarowania terenu analogicznie jak dla 15PE/UT. Zaleca się funkcjonalne połączenie obu terenów w jeden kompleks wypoczynkowy.

8. Tereny oznaczone na rysunku Planu symbolem ZN - nieużytki porośnięte samosiewa- mi, stanowiące nisze ekologiczne - pozostawia się w stanie naturalnym, wyłączając je spod zabudowy.

9. Tereny oznaczone na rysunku Planu symbolem Ls przeznacza się pod kompleksy leśne. W granicach kompleksów znajdują się grunty zalesione oraz grunty rolne marginalne przeznaczone do zalesienia. Zabudowania istniejące w granicach terenów leśnych przeznacza się do zachowania.

Gospodarkę leśną na tych terenach należy prowadzić w oparciu o uproszczone plany urządzenia lasu. Planowane zalesienia natomiast realizowane będą w oparciu o ustawę o lasach i ustawę o przeznaczaniu gruntów rolnych do zalesienia.

Z uwagi na niską lesistość obszaru gminy Nasielsk wyklucza się przeznaczanie terenów leśnych na cele nieleśne, za wyjątkiem terenów niezbędnych dla inwestycji publicznych.

10. Tereny oznaczone na rysunku Planu symbolem RP przeznacza się pod uprawy polowe. W granicach tych terenów dopuszcza się lokalizację zagród dla nowopowstałych gospodarstw rolnych któiych powierzchnia nie jest mniejsza od średniej powierzchni gospodarstwa rolnego (nie wliczając w to gruntów dzierżawionych) na terenie gminy. Nowe zagrody mogą być lokalizowane przy istniejących drogach wyposażonych w infrastrukturę techniczną (woda, elektiyczność).

Zagrody istniejące w granicach tych terenów przeznacza się do zachowania . Dopuszcza się przekształcanie zagród po likwidowanych gospodarstwach na letnie domy mieszkalne lub mieszkaniowe jednorodzinne.

§ 6

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.

Zmiana przeznaczenia gruntów kl. IV w zwartych kompleksach ponad 1 ha następuje w oparciu o decyzję Wojewody Mazowieckiego nr WŚR. VIII.7711-347/02 z 9 października 2003 r.

§ 7

Skutki prawne w 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 mieszkaniową jednorodzinną - 15%,
2. dla terenów przeznaczonych pod zabudowę letniskową-30 %,
3. dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowa z usługami towarzyszącymi - 30%,
4. dla terenów usługowych i usługowych z towarzyszącą funkcją mieszkaniową-30%
5. dla terenów przeznaczonych pod urządzenia i inwestycje publiczne oraz zalesienia - 0%

§ 8

Przepisy końcowe.

1. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie Planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszego Planu.
2. Na obszarze wsi Paulinowo w jej 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)
3. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Nasielska.
4. 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