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

obejmująca zespół wsi Mogowo, Siennica, Pieścirogi Stare

Uchwala Rady Miejskiej w N a s i e l s k u nr V/48/03 z 26 lutego 2003 r.

ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 131 z dnia 16 maja 2003

poz 3215

Wiesława Wiklińska
PROJEKTANT ARCH.
U S Ł U G I
W Zakresie Planowania Przestrzennego
Adres: tel./fax 672-21-44
ul. Nowozagumienna 41B, 06-400 Ciechanów
NIP 566-129-19-13

Autor opracowania:

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

Rok 2001 -2003

UCHWAŁA NR V/48/03

RADY MIEJSKIEJ w NASIELSKU

z dnia 26 lutego2003 w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego M. Nasielska i Wsi Podmiejskich obejmującej zespół wsi: Mogowo, Siennica, Pieścirogi Stare

Na podstawie art. 18 ust.2 Ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 200lr. nr 141 poz. 1591), art.8 i 26 Ustawy z 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 1999 r nr 15. poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz art. 7 Ustawy z 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r nr 16 poz. 76 z późniejszymi zmianami).

Rada Miejska w Nasielsku uchwala co następuje : §1.

Dokonać zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego M. Nasielska i Wsi Podmiejskich zatwierdzonego Uchwałą Rady Narodowej w Nasielsku nr W23/89 z 27 kwietnia 1989 r. z późniejszymi zmianami - i nadanie opracowaniu nazwy: **Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Zespołu Wsi Mogowo, Siennica, Pieścirogi Stare.**

Zmiany Planu dokonuje się w zakresie ustalenia nowych funkcji oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów wymienionych w Uchwale Rady Miejskiej wNasielsku nrXVII/135/2000 z 7 sierpnia 2000 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Planu.

§2.

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

/. **Planie** - należy przez to rozumieć ustalenia przedmiotowego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wynikające z niniejszej Uchwały, stanowiące przepis gminny;

2. **uchwale** - należy przez to rozumieć Uchwałę Rady Miejskiej w Nasielsku dotyczącą zagospodarowania terenów objętych przedmiotowym Planem;

3. **rysunku Planu** - należy przez to rozumieć rysunek Planu wykonany na mapie ewidencyjnej w skali 1:5000 z granicami władania i klasyfikacją gruntów, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

4. **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

5. **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część która w wyniku zmiany Planu została przeznaczona pod zabudowę;

6. **terenie** - należy przez to rozumieć tę część obszaru wsi która podlega zmianie, oznaczona jest granicą i symbolem cyfrowo-literowym,

7. **przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie które powinno dominować w zagospodarowaniu obszaru;
8. **funkcji uzupełniającej** - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie powodując zakłóceń w ogólnym funkcjonowaniu obszaru, nie kolidującej z funkcją podstawową;
9. **usługach użyteczności publicznej** - należy przez to rozumieć obiekty do wykonywania funkcji: kultury, kultu religijnego, opieki społecznej, handlu (za wyjątkiem handlu hurtowego), gastronomii, rzemiosł (wyłącznie nieuciążliwych);
10. **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 art. do produkcji rolnej), punkty usługowe nieuciążliwe np. fryzjerskie, szewskie, krawieckie, szklarskie;
11. **usługach wolnostojących lub wbudowanych** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych mieszczące usługi użyteczności publiczne, usługi podstawowe, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności a nie wytwarzanie metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

§3.

Integralną częścią Planu jest rysunek w skali 1:5000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

Oznaczenia na rysunku Planu obowiązują w zakresie :

1. granic terenu objętego opracowaniem ,
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 lub w koncepcji podziału terenu na działki budowlane,
3. symboli terenów - literowych i cyfrowych - wskazujących na ich przeznaczenie, mających ścisłe powiązanie z ustaleniami realizacyjnymi zawartymi w przedmiotowej uchwale,
4. klasyfikacji funkcjonalnej dróg i ulic oraz linii rozgraniczających pasy drogowe.

Rysunek Planu zawiera elementy informacyjne :

1. granice władania i kontury klasyfikacji gruntów,
2. główne elementy uzbrojenia terenu,
3. elementy zagospodarowania obszaru poza granicami opracowania.

§4.

W granice obszaru objętego opracowaniem zostały włączone w części lub w całości nieruchomości o numerach ewidencyjnych :

o Pieścirogi Stare : 322/4, 322/6, 322/7, 322/5, 322/1, 322/2, 322/3, 338, 335, 340, 342, 341, 330, 367, 329, 336, 337, 334, 328, 327, 326, 332, 333, 320/7, 320/5, 320/6, 320/3, 320/1, 317, 316, 315, 312/2, 312/1, 313/1, 313/2, 311, 339, 324,

- wieśMogowo : 65/1,60/1,64/3,58/7,59,58/5,58/11,58/10,57/1,56/1,440/5,440/9, 440/7, 440/8, 61/2, 442, 440/4, 440/3, 441, 53, 52, 51, 50, 49, 48, 47/1, 47/2, 44, 46, 45, 43, 42/6, 42/5, 42/7, 41, 40, 39, 38, 22/2, 22/1, 23, 24, 25, 26/6, 26/1, 26/7, 26/5, 26/4, 27, 28, 29, 30, 67, 31/2, 31/1, 31/3, 32/1, 32/2, 35, 34, 33, 36/1, 36/2, 20, 19, 17, 14, 13,
  12, 11, 8, 9, 3, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 413, 414/4, 414/3, 414/5, 414/7, 414/6, 1, 79, 78, 77, 76, 115, 366/1, 366/2, 366/3, 366/4, 327, 366/4, 323, 334, 366/5, 366/6, 318, 73, 70/2, 70/1, 72, 71, 74/1, 69/1, 68/1, 75/1, 205, 77/1, 78/1, 76/1, 260/1, 80, 82/1, 86, 84, 88/1, 90/1, 92, 98, 100, 104/2, 105, 105/6, 104/4, 102, 96/1, 104/5, 418/1, 106/1, 109/1, 108/1, 111/1, 114/1, 116/1, 113/1, 121/1, 123/1, 127, 130/1, 129/1, 136/1, 137, 138, 284, 283, 285, 286, 287, 268/1, 269/1, 270/1, 272, 273/1, 274/3, 274/4, 264/1, 265/1, 288, 290/1, 281/1, 281/2, 281/3,290/2, 290/3, 290/4, 291, 235, 234, 232, 233, 237, 427, 249, 247/3, 247/4, 252/1, 254/1, 241/1, 236/1, 83/1, 87/1, 93/1, 95, 101, 99/1, 238, 242/1, 239/1, 240/1, 293/1, 246/1, 297, 307, 301/1, 309, 421/2, 310, 329/2, 295/1, 294/1, 244/1, 338/1, 300, 332/1, 328/4, 328/3, 311/1, 319/1, 327/2, 419/1, 420/1, 333/1, 329/3, 329/4, 335/1, 336/1, 253/1, 251/1, 345/2, 340, 353/4, 353/6, 353/7, 355/1, 357/1, 365/1, 263/2, 261/1, 261/2, 262, 263/1, 260, 259/1, 257/1, 255/8, 255/9, 369/3, 372/1, 364/1, 361/1, 349/1, 347/1, 345/3, 339/1, 353/8, 336/2, 312/1, 375, 369/4.

® Wieś Siennica : 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 27, 29, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52/3, 52/2, 57/7, 71, 72, 73, 74, 64, 66, 65, 69, 293, 294, 295, 296, 290/1, 290/3, 246/3, 246/5, 246/2, 246/6, 246/1, 75, 299/2, 299/3, 299/4, 88/1, 89, 153, 152, 151/5, 151/4, 51/3, 156, 157, 155, 158, 159, 160, 161, 163, 164, 162, 165, 166, 167, 168/1, 168/2, 182, 183, 181, 281, 168/3, 168/4, 169, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 11/1, 110, 111/2, 112, 113/1, 113/2, 114, 297, 298/1, 101, 100, 99, 98, 97, 298/2, 287, 286, 85, 84, 83/3, 83/1, 126/1, 126/10, 126/4, 126/13, 126/5, 126/11, 126/12, 126/9, 126/7, 125/2, 125/1, 124, 123/2, 123/1, 122, 121/4, 121/3, 121/2, 121/1, 117/1, 117/2, 116, 119, 120, 127, 128, 130, 131, 132, 133/1, 133/2, 134, 135, 136, 137, 138/1, 138/2, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 148, 145, 146, 147, 149.

§5

Dla potrzeb precyzowania ustaleń realizacyjnych oraz etapowania realizacji zabudowy, obszar objęty opracowaniem podzielono na kwartały o symbolach literowych od A do D.

USTALA SIĘ ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU W GRANICACH OPRACOWANIA.

1. KWARTAŁ „A”

1.1. Teren Al P/S/UR - powierzchnia 3,56 ha Teren A10 P/S/UR - powierzchnia 9,53 ha

a) Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod obiekty przemysłowe, składowe, usługi rzemiosła. W granicach terenu dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych dla właścicieli obiektów.

b) Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- Przy restrukturyzacji istniejących zakładów dopuszcza się podział działek przez nie użytkowanych na mniejsze, w taki sposób aby ich obsługa komunikacyjna opierała się na istniejących lub wskazanych w planie drogach projektowanych.
- Ewentualna uciążliwość obiektów istniejących i projektowanych nie może wykraczać poza granice działki dla której inwestor posiada tytuł prawny.

- Działalność prowadzona w zakładach musi gwarantować ochronę wszystkich elementów środowiska, a więc :

  ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez właściwe rozwiązanie gospodarki ściekami sanitarnymi, przemysłowymi i wodami opadowymi: o ścieki technologiczne po oczyszczeniu z zanieczyszczeń przemysłowych takich jak metale ciężkie, cyjanki, fenole, tłuszcze, nadmierne ilości zawiesin itp. należy odprowadzić do kanalizacji sanitarnej; rozważyć należy możliwość odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej po przedsiębiorstwie kolejowym; o ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych, do czasu budowy kanalizacji deszczowej, po oczyszczeniu, należy zagospodarować w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny;

  właściwe zagospodarowanie odpadów stałych komunalnych i przemysłowych, oszczędne korzystanie z zasobów wody przez stosowanie zamkniętego obiegu wody w procesach technologicznych,
  ograniczenie ponadnormatywnego wpływu na powietrze do granic terenu dla którego jednostka posiada tytuł prawny,
  stosowanie nowoczesnych technologii przyjaznych środowisku.

- 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 1998 r nr 126 poz. 839).

« Budynki należy realizować w odległości 20 m 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 13majal998r w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 1998r nr 66 poz. 436).

1.2. Teren A2 ZP - powierzchnia 1,05 ha

Teren A8 ZP - powierzchnia 1,12 ha

a) Ustala się przeznaczenie terenu pod zieleń parkową.

c) Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów :

o Teren A2 i A8 to park podworski wpisany do rejestru zabytków pod nr 374/89. Wszelkie działania na tym terenie należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- Ustala się warunek rekonstrukcji układu zieleni, jak najszybsze zabezpieczenie istniejącego drzewostanu, głównie w części północnej (nieogrodzonej), przeprowadzenie działań ratowniczych.

o Dopuszcza się w granicach terenów realizację budynku nawiązującego formą i przeznaczeniem do obiektu pierwotnego lub z przeznaczeniem na cele społeczne.

« Dopuszcza się w granicach terenu A2 ZP (wczęści wschodniej)urządzenie boiska sportowego oraz placów zabaw i gier terenowych w powiązaniuz terenami łąko wymi przyległymi od północnego-wschodu.

1.3. Teren A3 MN - powierzchnia 0,65 ha
Teren A5 MN - powierzchnia 10,40 ha
Teren A6 MN - powierzchnia 3,40 ha
Teren Ali MN - powierzchnia 1,40 ha

a) Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dopuszcza się funkcje uzupełniające w postaci usług podstawowych, wbudowanych lub wolnostojących.

b) Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów :

- Ustala się uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej na działkach plombowych w ciągach przyulicznych.
- Wydzielenie działek w nowych kompleksach powinno być poprzedzone opracowaniem koncepcji podziału terenu na działki budowlane. W koncepcji tej należy uwzględnić ustalenia realizacyjne sprecyzowane w przedmiotowej Uchwale.

o Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 800 m^2 a minimalną jej szerokość 25 m; dopuszcza się zmniejszenie powierzchni do 700m^2 jeżeli warunkuje to układ granic władania.

- Preferuje się realizację budynków mieszkalnych wolnostojących , o gabarytach 1-1,5 kondygnacji, z dachami wysokimi dwuspadowymi lub wielospadowymi.

o Na jednej działce mieszkaniowej jednorodzinnej może powstać jeden budynek gospodarczy lub garażowo-gospodarczy o powierzchni zabudowy do 40m^2, z dachem dwuspadowym, bez poddasza.

- Ustala się iż powierzchnia zabudowana działki nie powinna przekraczać 30%, nie wliczając w to fragmentów utwardzonych.
- Budynki należy realizować w odległości 20 m 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 wspraw'ie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 1998r nr 66 poz. 436).

« Wyklucza się realizację bezpośrednich wyjazdów z działek położonych w południowej części terenu A5 MN na planowaną drogę wojewódzką.

1.4. Teren A4 ZN

a) Ustala się przeznaczenie terenu pod zieleń niską.

b) Ustala się warunki zagospodarowania terenów :

- Teren w granicach A4 będący fragmentem niszy ekologicznej związanej z istniejącym ciekiem powinien pozostać nieprzekształcony, użytkowany jako łąki lub pastwiska. Dopuszcza się alternatywne wykorzystanie go na boisko i plac gier terenowych o nawierzchni trawiastej.

1.5. Teren A7 RO/MN - powierzchnia 2,4 ha

a) Ustala się przeznaczenie terenu pod uprawy sądowniczo - ogrodnicze.

b) Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- Dopuszcza się po wyeksploatowaniu istniejącego sadu dokonanie podziału terenu na działki mieszkaniowe jednorodzinne, stosując zasady zabudowy jak w p. 1.3. b).

1.6. Teren A9 MN/UR - powierzchnia 7,0 ha

a) Ustała się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dopuszcza się funkcję uzupełniającą - usługi rzemiosła.

b) Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 800 m^2 , minimalną szerokość 25 m .
- Zabudowa mieszkaniowa realizowana będzie w formie budynków wolnostojących o gabarytach 1-1,5 kondygnacji z dachami wysokimi dwuspadowymi lub wielospadowymi.
- Należ}' dążyć do koncentracji zabudowy mieszkaniowej z warsztatami rzemieślniczymi w pasie bezpośrednio sąsiadującym z kompleksem przemysłowym. Ewentualna uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice działki do której inwestor posiada tytuł prawny.
- Na każdej działce w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej może powstać jeden budynek gospodarczy lub garażowo-gospodarczy o powierzchni zabudowy do 40 m^2 z dachem dwuspadowym bez poddasza, wolnostojący lub bliźniaczy.
  W przypadku działek z warsztatami rzemieślniczymi ustala się jedynie iż powierzchnia zabudowana nie powinna przekraczać 50% ogólnej powierzchni działki (nie wliczając w to fragmentów utwardzonych). Zabudowana część działki bez usług nie powinna przekraczać 30% jej powierzchni.
- Przed wydawaniem decyzji ustalającej w.z. i z.t., dla całego terenu należy opracować koncepcję podziału terenu na działki budowlane. W koncepcji tej należy ustalić linie rozgraniczające pasów drogowych, sposób podziału terenu na działki budowlane oraz zasady ich zabudowy uwzględniając ustalenia realizacyjne zawarte w Uchwale. Dla przebiegających przez teren linii SN15kV zabezpieczyć pasy bezpieczeństwa zgodnie z przepisami szczególnymi, w uzgodnieniu z Zakładem Energetycznym.

2. KWARTAŁ „B”

2.1. Teren BI P/S/UR - powierzchnia 9,5 ha

a) Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod obiekty przemysłowe, składowe, usługi rzemiosła. W granicach terenu dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych dla właścicieli obiektów.

b) Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania teren :

® Przy restrukturyzacji istniejących zakładów dopuszcza się podział działek przez nie użytkowanych na mniejsze, w taki sposób aby ich obsługa komunikacyjna opierała się na istniejących lub wskazanych w planie drogach projektowanych,

- Ewentualna uciążliwość obiektów istniejących i projektowanych nie może wykraczać poza granice działki dla której inwestor posiada tytuł prawny.

- Działalność prowadzona w zakładach musi gwarantować ochronę wszystkich elementów środowiska, a więc :

  ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez właściwe rozwiązanie gospodarki ściekami sanitarnymi, przemysłowymi i wodami opadowymi: o ścieki technologiczne po oczyszczeniu z zanieczyszczeń przemysłowych takich jak metale ciężkie, cyjanki, fenole, tłuszcze, nadmierne ilości zawiesin itp. należy odprowadzić do kanalizacji sanitarnej; rozważyć należy możliwość odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej po przedsiębiorstwie kolejowym; o ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych, do czasu budowy kanalizacji deszczowej, po oczyszczeniu należy zagospodarować w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny;

  właściwe zagospodarowanie odpadów stałych komunalnych i przemysłowych, oszczędne korzystanie z zasobów wody. przez stosowanie zamkniętego obiegu wody w procesach technologicznych,
  ograniczenie ponadnormatywnego wpływu na powietrze do granic terenu dla którego jednostka posiada tytuł prawny,
  stosowanie nowoczesnych technologii, przyjaznych środowisku.
- 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)
- Budynki należy realizować w odległości 20 m 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).

2.2. Teren B2 MN - powierzchnia 3,4 ha Teren B3 MN - powierzchnia 7,8 ha Teren B4 MN - powierzchnia 0,8 ha Teren B5 MN - powierzchnia 4,8 ha Teren B6 MN - **powierzchnia** 3,0 **ha Teren B7 MN - powierzchnia 9,0 ha Teren B8 MN - powierzchnia 6,8 ha**

a) Ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dopuszcza się funkcję uzupełniającą - usługi podstawowe nieuciążliwe wolnostojące lub wbudowane.

b) Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowanie terenów :

- Zasady realizacji zabudowy jak w p. 1.3. b).
- Należy dążyć do koncentracji obiektów usługowych wzdłuż ul. Siennickiej i ulicy Przy ko lej owej.

2.3. Teren B9 RP

a) Ustala się przeznaczenie terenu pod uprawy polowe bez prawa zabudowy.

2.4. Teren B10 WZ

a) Ustala się w granicach objętych opracowaniem strefę zewnętrzną pośrednią ochrony sanitarnej ujęcia wody.

b) Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania strefy :

- W granicach strefy przeznaczenie terenów przyjmuje się zgodnie z ustaleniami przedmiotowej Uchwały. Wprowadza się natomiast rygory w ich użytkowaniu wynikające z pozwolenia wodno-prawnego nr OSL.I.6210.32-1/98 z 23.03.1998r, a mianowicie :

  zakaz lokalizacji składowisk produktów toksycznych, nawozów sztucznych, środków ochrony roślin, produktów naftowych,
  zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi,
  zakaz wykonywania kanalizacji dla produktów toksycznych,
  zakaz lokalizowania zakładów branży chemicznej,
  zakaz rolniczego wykorzystywania ścieków.

3. KWARTAŁ „C”

3.1. Teren Cl MN - powierzchnia 8,4 ha
Teren C2 MN - powierzchnia 4,1 ha
Teren C3 MN - powierzchnia 3,0 ha
Teren C4 MN - powierzchnia 1,5 ha
Teren C5 MN - powierzchnia 3,6 ha

a) Ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dopuszcza się funkcję uzupełniającą w postaci usług użyteczności publicznej nieuciążliwych, wbudowanych lub w obiektach wolnostojących.

b) Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów jak w p. 1.3. b).

3.2. Teren C6 RP

a) Ustala się przeznaczenie terenu pod uprawy polowe bez prawa zabudowy. Po przeprowadzeniu badań geologicznych i potwierdzeniu występowania surowców mineralnych teren może uzyskać zmianę przeznaczenia pod eksploatację powierzchniową.

4. KWARTAŁ „D”

4.1. Teren Dl ZN, D4 ZN

a) Ustala się przeznaczenie terenu pod zieleń niską.

b) Ustala się warunki zagospodarowania terenów :

- Tereny towarzyszące ciekom i obniżeniom pozostawia się jako trwałe użytki zielone lub zaplecze ogrodowe dla przyległej zabudowy mieszkaniowej.
- Zabudowania istniejące w granicach tych terenów ustala się do zachowania z możliwością rozbudowy.

r

4.2. Teren D2 MR/MN - powierzchnia 1,2 ha
Teren D8 MR/MN - powierzchnia 6,1 ha
Teren D10 MR/MN - powierzchnia 2,8 ha
Teren Dli MR/MN - powierzchnia 3,0 ha
Teren D12 MR/MN - powierzchnia 1,4 ha

a) Ustala się przeznaczenie terenu po zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną. Dopuszcza się funkcję uzupełniającą w postaci usług podstawowych wbudowanych lub w obiektach wolnostojących.

b) Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów :

• Zabudowa w granicach powyższych terenów realizowana będzie głównie przy istniejących ulicach bez tworzenia dodatkowego układu komunikacyjnego.

• Przyjmuje się adaptację istniejących zagród z możliwością ich rozbudowy a lokalizację nowych zagród i działek mieszkaniowych jednorodzinnych w plombach między istniejącą zabudową.

o Zagrody po likwidowanych gospodarstwach rolnych powinny przekształcać się w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub letnie domy mieszkalne. Działki budowlane w zabudowie jednorodzinnej na tych terenach nie powinny być mniejsze niż 1000 m^2. Wielkość zagród rolniczych wynika z potrzeb technologicznych gospodarstwa rolnego.

® W granicach powyższych terenów preferować należy realizację budynków mieszkalnych parterowych z dachami wysokimi dwuspadowymi lub wielospadowymi, przyjmując poziom podłogi parteru w miarę możliwości jak najniżej nad poziomem terenu (do 60 cm).

4.3. Teren D3 MN - powierzchnia 4,5 ha
Teren D5 MN - powierzchnia 2,5 ha
Teren D6 MN - powierzchnia 3,1 ha
Teren D13 MN - powierzchnia 1,2 ha
Teren D14 MN - powierzchnia 1,5 ha
Teren D15 MN - powierzchnia 0,3 ha

a) Ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dopuszcza się funkcję uzupełniającą w postaci usług podstawowych nieuciążliwych wbudowanych lub w obiektach wolnostojących.

b) Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów :

• Zasady realizacji zabudowy jak w p. 1.3. b)

® Budynki należy realizować w odległości 20 m 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).

® Ustala się w granicach terenu D15MN zakaz podziału działki o nr ewidencyjnym 130/1. Powierzchnia przeznaczona do zainwestowania w granicach tej działki nie może przekroczyć 20% i nie może być większa niż 400 m^2. Pozostałą powierzchnię działki (poza pow. wyłączoną z produkcji) przeznacza się pod trwałą uprawę leśną.

4.4. Teren D7 RP, D9 RP, D16 RP

a) Ustala się przeznaczenie terenów pod uprawy polowe bez prawa zabudowy. Zagrody istniejące w granicach tych terenów podlegają zachowaniu z możliwością rozbudowy.

5. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w przedmiotowej Uchwale, będą one użytkowanie w sposób dotychczasowy.

§ 6

USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI.

1. Zaopatrzenie w wodę i ochrona wód:

a) Wszystkie planowane obiekty w granicach opracowania będą zaopatrywane w wodę z wodociągu zbiorowego.
b) W kwartale „B" należy uwzględnić warunki użytkowania terenów w granicach fragmentu strefy zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wód głębinowych wynikające z Decyzji Wojewody Ciechanowskiego nr OSL.1.6210.32-1/98 z 23 marca 1998 r. wydanej Zakładowi Nieruchomości P.K.P.
c) Ochroną obejmuje się istniejący układ hydrograficzny terenu. Wprowadza się zakaz zasypywania i kanalizowania istniejących cieków i oczek wodnych.
d) Ogrodzenia wzdłuż cieków należy realizować w odległości ł,5m od górnej krawędzi skarpy, pozostawiając wolny pas terenu umożliwiający ich konserwację, zabezpieczający możliwość przechodzenia (Ustawa z 18 lipca 2001 r Prawo wodne Dz.U. z 2001 r. nr 115 poz. 1229).
e) Na terenach zmeliorowanych sytuowanie budynków musi uwzględniać przebieg przewodów drenarskich. Dopuszcza się skracanie sączków w początkowych ich odcinkach - od strony istniejących dróg, w skrajnych przypadkach ich przełożenie. Nie dopuszcza się natomiast naruszania drenów zbiorczych.
   Projekty zagospodarowania działek na terenach zmeliorowanych należy sporządzać na mapach z uwidocznionym przebiegiem instalacji melioracyjnych w uzgodnieniu z Woj. Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych Inspektorat w Nowym Dworze Maz..

2. Kanalizacja sanitarna i deszczowa:

a) Ustala się docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych i przemysłowych do rozdzielczej sieci kanalizacji miejskiej z oczyszczalnią ścieków w Nasielsku (w budowie). Do czasu pełnej realizacji systemów kanalizacyjnych dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach szczelnych sytuowanych w granicach poszczególnych działek, opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo, do punktu zlewnego przy najbliższej oczyszczalni ścieków.
b) Zbiorniki ścieków w granicach strefy zewnętrznej ochrony pośredniej ujęcia wód głębinowych należy przed użytkowaniem poddać kontroli w aspekcie ich szczelności.
c) Za celowe uznaje się dokonanie analizy możliwości wykorzystania sieci kanalizacyjnej „kolejowej" dla potrzeb projektowanego kompleksu zabudowy, przynajmniej kwartału „B".

d) Wszystkie ulice które otrzymają nawierzchnię bitumiczną lub inną utwardzoną powinny być wyposażone w sieć kanalizacji deszczowej. Do czasu realizacji sieci, ścieki z powierzchni utwardzonych, po podczyszczaniu, należy zagospodarować w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. Gospodarka odpadami stałymi:

a) Ustala się zorganizowany system gromadzenia i wywozu odpadów stałych. Odpady gromadzone będą w pojemnikach na terenie każdej posesji i wywożone przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo na składowisko odpadów komunalnych.
b) Należy wdrażać sortowanie odpadów w miejscu ich powstawania co umożliwi stosowanie recyklingu przy ich utylizacji. Na każdej posesji lub dla kompleksu działek należy zabezpieczyć miejsce na ustawienie czterech typów pojemników.

4. Zaopatrzenie w ciepło :

a) Ustala się indywidualny system zaopatrzenia w ciepło poszczególnych obiektów. Preferować należy stosowanie w kotłowniach paliw ekologicznie czystych, o niskiej zawartości siarki - gazu sieciowego, oleju opałowego lub energii elektrycznej.

5. Energetyka:

a) Energia elektryczna na potrzeby terenów objętych Planem zaspokojona będzie z sieci napowietrzno-kablowej SN 15kV za pomocą linii napowietrznych lub kablowych niskiego napięcia na warunkach które określi Zakład Energetyczny.
b) Linie energetyczne niskiego napięcia oraz sieci oświetleniowe prowadzone będą w pasach drogowych, natomiast przyłącza przez tereny prywatne.
c) Wskazuje się orientacyjne miejsca sytuowania nowych stacji trafo których zmiana nie wymaga zmiany planu.

6. Komunikacja:

a) Bezpośrednią obsługę komunikacyjną pełnić będą :

- drogi lokalne gminne - KL - o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających,
- drogi dojazdowe - KD - o szerokości 8 -10 m w liniach rozgraniczających,
- ciągi pieszo-jezdne - KP.T - o szerokości 6-7 m w liniach rozgraniczających zakończone zawrotką.

b) Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych wzdłuż tych dróg nie może być mniejsza niż 6m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego. Dopuszcza się zmniejszenie tej odległości do 4 m jeżeli linię zabudowy wyznaczają budynki trwałe w dobrym stanie technicznym.
c) Funkcje ulic zbiorczych przejmą ulice w ciągu dróg powiatowych KZ o szerokości 20 m w liniach rozgraniczających .
Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków mieszkalnych wzdłuż tych dróg w odległości 8 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego.
d) Ustala się pas drogowy dla drogi głównej - KG - w ciągu drogi wojewódzkiej nr 571 i 619 o szerokości 25 m w liniach rozgraniczających .
Przyjmuje się nieprzekraczalną linię zabudowy dla tej drogi 14 m od planowanej linii rozgraniczaj ącej.
Ogranicza się liczbę i częstotliwość zjazdów na drogę wojewódzką przez zapewnienie obsługi komunikacyjnej drogami niższych klas, szczególnie dla nowych kompleksów zabudowy mieszkaniowej.

e) Na skrzyżowaniach ulic należy zabezpieczyć ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5x5m.

f) Ogrodzenia działek wzdłuż dróg i ulic należy realizować po planowanych liniach rozgraniczających pasa drogowego.

g) Dla obsługi planowanych obiektów przemysłowych i usługowych należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc parkingowych w granicach posiadanej działki.

h) Dla jednostek terenowych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych ustala się minimalną linię zabudowy 20,Om od linii rozgraniczającej tereny kolejowe, z uwzględnieniem Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 5 maja 1999 r (Dz.U. z 1999r nr 47 poz. 476)

§7

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA :

1. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów stwarzających uciążliwość dla mieszkańców bądź pogarszających stan środowiska.
2. Ustala się zakaz odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód otwartych i gleby.
3. Ustala się konieczność wprowadzenia zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych, wdrażania segregacji odpadów w miejscu ich powstawania.
4. Dążyć należy do jak najszybszej gazyfikacji terenów zabudowy mieszkaniowej, z jednoczesnym zastępowaniem w kotłowniach paliw stałych, paliwami o niskiej zawartości siarki, czystymi ekologicznie.
5. Ochronę i wzbogacanie krajobrazu realizować należy poprzez stosowanie form architektonicznych harmonizujących ze środowiskiem naturalnym, wprowadzanie zieleni przyulicznej i przydrożnej, wzbogacanie ogrodów przydomowych w zieleń ozdobną, ograniczanie do rozmiarów pielęgnacyjnych wycinki drzew i krzewów.
6. Ustala się zakaz naruszania sieci hydrograficznej: cieków, oczek wodnych, terenów stale podmokłych, zmiany naturalnego charakteru ich brzegów, zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej.
7. Ustala się zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe gruntów rolnych i użytków zielonych; zakazuje się działań mogących przyczynić się do obniżenia poziomu wód gruntowych.
8. Wyłącza się z zainwestowania obszary leśne za wyjątkiem fragmentu działki nr 130/1 w granicach terenu Dl5 MN oraz pasa terenu niezbędnego na planowane obejście w ciągu drogi wojewódzkiej.
9. Dla ochrony przed hałasem ustala się że ewentualna ponadnormatywna uciążliwość obiektów' wynikająca z działalności usługowej lub produkcyjnej powinna zamykać się w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny. Na pozostałych terenach objętych opracowaniem przewiduje się najniższy dopuszczalny poziom hałasu.
   W zagospodarowaniu terenów należy respektować warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998 r w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. nr 66 poz. 436).

§ 8

Stosownie do art. 10 ust. 3 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej ustaleniami Planu:

- dla terenów przemysłowych , usługowych i rzemiosła - 30%
- dla terenów przewidzianych pod inwestycje komunalne i komunikacyjne 0%,
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami 30%
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej 20%.

§9

W wyniku przedmiotowej Uchwały traci moc Uchwała Rady Miejskiej nr X/52/90 z dnia 24 kwietnia 1990r.(z późniejszymi zmianami) zatwierdzająca Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania m. Nasielska i Wsi Podmiejskich, w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym opracowaniem i w zakresie wprowadzonych ustaleń realizacyjnych.

§10

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nasielska.

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ
K. Rusek
Katarzyna Rusek