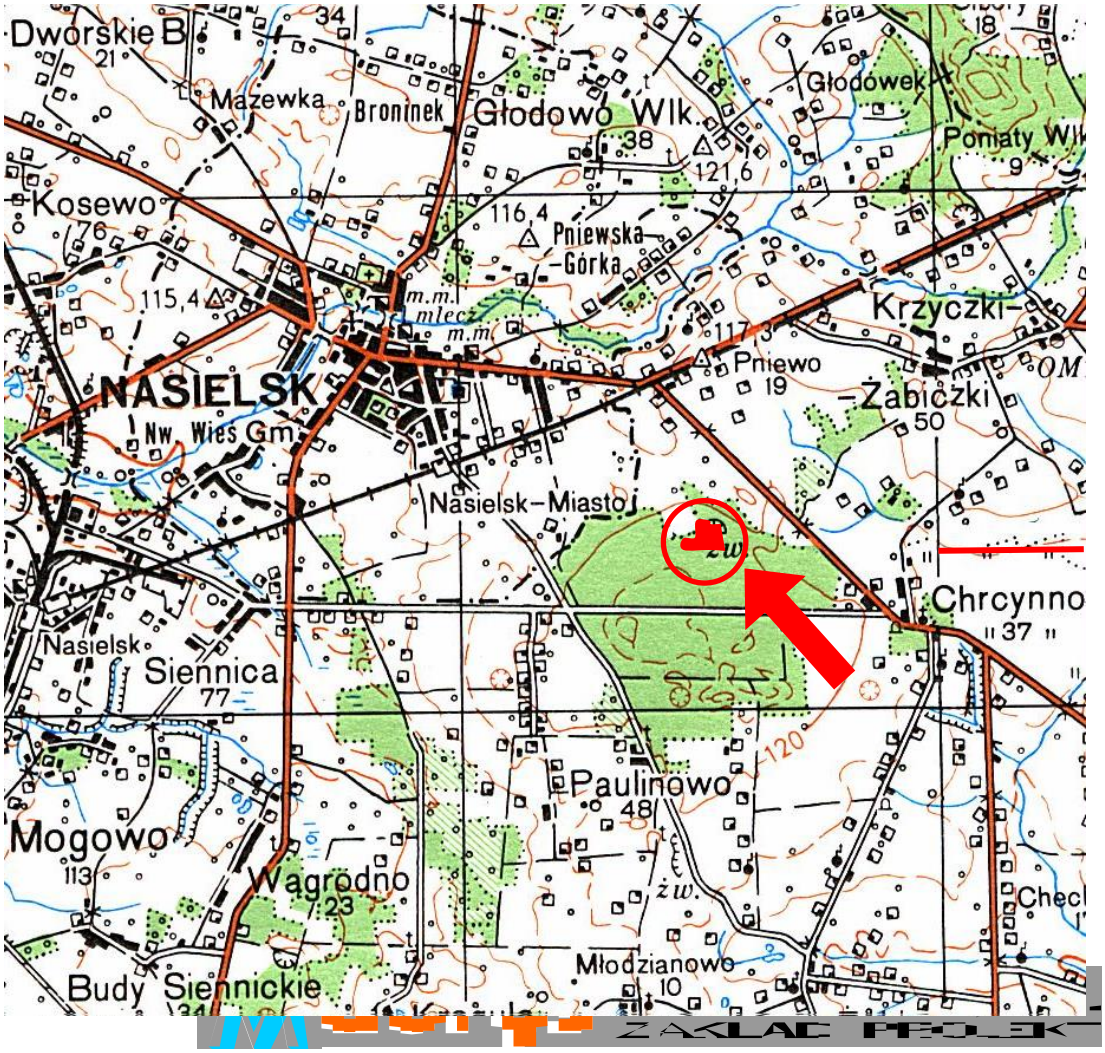
BURMISTRZ MIASTA NASIELSKA

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NASIELSK

w zakresie terenu położonego we wsi **CHRCYNNO**

uchwała



PUŁTUSK - NASIELSK

LIPIEC 2003 R

Mabrys 06-102 PUŁTUSK, ul. Leśna 6 tel. (0-23) 692-18-64 tel./fax (0-23) 692-03-47
ZAKŁAD PROJEKTOWANIA
PRACOWNIA AUTORSKA - ZBIGNIEW A SOKOŁOWSKIEGO

ZAMAWIAJĄCY	Nr UMOWY	DATA
Burmistrz Miasta Nasielska	5/2003	24.02.2003

TYTUŁ OPRACOWANIA

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

gminy NASIELSK w zakresie terenu położonego

we wsi Chrcynno

TYTUŁ

uchwała zmiany Planu

GŁÓWNY PROJEKTANT czł. Izby Urban. Wa 292 Nr UPRAWNIEŃ

mgr inż. arch. Zbigniew Sokołowski 516/88

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO I OPRAC. EKOFIZJOGRAFICZNE

mgr Jacek Skorupski - Biegły z listy Wojew. Mazow. Nr 0053

S P I S T R E Ś C I

strona

Rozdział 1 – Zakres obowiązywania planu 1
§ 1, § 2, § 3..... 1
§ 4, § 5,..... 2
§ 6 i § 7 – słowniczek..... 3

Rozdział 2 – Ustalenia ogólne w zakresie kształtowania przestrzeni oraz ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego..... 5
§ 8 – zasady projektowania..... 5
§ 9 – zakres ochrony środowiska przyrodniczego..... 5
§ 10 - zakres ochrony i kształtowania środowiska kulturowego. 5
§ 11 - zakres ochrony gruntów rolnych..... 5

Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania..... 6
§ 12 – jednostka terenowa UZ/UT/US..... 6
§ 13 – wydzielenia terenowe: **m-1, m-2, us/r, ua/g, EC, NO, EE** 7

Rozdział 4 – Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej..... 9
§ 14 – obsługa komunikacyjna..... 9
§ 15 – gospodarka wodno-ściekowa i odpadami..... 9
§ 16 – energetyka..... 10
§ 17 – ogrzewanie..... 10
§ 18 – lokalizacja szczegółowa urządzeń infrastruktury techn. 10

Rozdział 5 – Skutki prawne uchwalenia planu w zakresie wartości nieruchomości (§ 19)..... 10

Rozdział 6 – Przepisy przejściowe i końcowe (§ 20 - § 23)..... 11

U C H W A Ł A Nr XII/89/03 .

Rady Miejskiej w Nasielsku

z dnia 31 lipca 2003 roku w sprawie

zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego
Gminy Nasielsk
dotyczącej terenu położonego we wsi **Chrcynno**.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 i 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz 717) oraz uchwały Nr II/16/02 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 5 grudnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk zatwierdzonym uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy w Nasielsku Nr V/23/89 z dnia 27 kwietnia 1989 roku (Dz. Urzędowy Województwa Ciechanowskiego Nr 6/89 z późniejszymi zmianami) dotyczącej terenu położonego we wsi Chrcynno na działkach o numerach ewidencyjnych 348 i 349 o pow. 7,08 ha polegającej na zmianie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania z przeznaczeniem terenu pod cele rozwoju gminy z przystosowaniem do pełnienia funkcji w zakresie użyteczności publicznej: zdrowia i opieki społecznej oraz turystyki, sportu i rekreacji - Rada Miejska w Nasielsku na wniosek Burmistrza Miasta Nasielska uchwala co następuje:

Rozdział I

Zakres obowiązywania planu

§ 1

Uchwala się zmiany w Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk na obszarze określonym w § 2, w granicach określonych szczegółowo w § 3, położonym we wsi Chrcynno, zwane dalej Zmianą Planu.

§ 2

Zmiany, o których mowa w § 1 dotyczą d. terenu o funkcji specjalnej zagospodarowanego opuszczonymi obiektami związanymi z użytkowaniem wojskowym, obejmującego działki nr: 348, 349.

§ 3

1. Granice obszaru zmiany planu stanowią:
   1). od zachodu – zachodnia granica działki nr 348,
   2). od północy – północna granica działek nr 348 i 349,
   3). od wschodu – wschodnia granica działki nr 349,
   4). od południa – południowa granica działek nr 348 i 349 (północna granica drogi).
2. Granice, o których mowa w ust. 1 są wyznaczone na rysunku nr 1 zmiany planu sporządzonym na mapie w skali 1:5000, który jest integralną częścią zmiany planu i stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Wprowadzane zmiany planu polegające na przeznaczeniu obszaru objętego zmianą planu pod cele rozwoju gminy z przystosowaniem do pełnienia funkcji w zakresie użyteczności publicznej - zdrowia i opieki

społecznej oraz sportu, turystyki i rekreacji są określone na rysunku nr 2 zmiany planu sporządzonym na mapie w skali 1:2000, który jest integralną częścią zmiany planu i stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 4

1. Plan nie określa terminu obowiązywania jego ustaleń.
2. Zmiana planu zawiera ustalenia dotyczące:
   1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnym sposobie zagospodarowania,
   2) zasad obsługi obszaru w zakresie komunikacji,
   3) zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej,
   4) lokalnych warunków, zasad zagospodarowania i standardów kształtowania ewentualnej zabudowy określonych m.in. poprzez: minimalny procentowy wskaźnik terenów biologicznie czynnych oraz charakter i gabaryty obiektów,
   5) szczególnych warunków zagospodarowania terenu wynikających z warunków naturalnych oraz ochrony wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 5

1. Rysunki zmiany planu odnoszą ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego granicami zmiany planu.
2. Ustaleniami zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunkach zmiany planu:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2) symbole przeznaczenia terenów,
   3) projektowany układ urządzeń komunikacji publicznej kołowej i pieszej; klasyfikacja funkcjonalna dróg,
3. Oznaczenia graficzne na rysunkach zmiany planu odnoszące się do problematyki wymienionej w ust. 2, przedstawione w formie linii ciągłej mają charakter obligatoryjny.
4. Ustala się, że linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 2 pkt 1 są wyznaczone na rysunkach zmiany planu jako ściśle określone (linia ciągła), przy czym przy identyfikacji tych linii w terenie, jeśli nie przebiegają po istniejących liniach podziału geodezyjnego, dopuszcza się tolerancję w stosunku do linii oznaczonych na rysunku zmiany planu w granicach 1 m (w obie strony).
5. Oznaczenia graficzne na rysunkach zmiany planu nie wymienione w ust. 2 lub przedstawione w formie linii przerywanej mają charakter postulatywny lub informacyjny.

§ 6

1. Zmiana planu określa przeznaczenie terenów na poszczególne cele poprzez zdefiniowanie ich funkcji, odnosząc odpowiednie ustalenia w tym zakresie do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
2. Zmiana planu wyznacza tereny:
   1) usług zdrowia i opieki społecznej, usług sportu oraz usług turystycznych i rekreacyjnych - oznaczone na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały zmiany planu ogólnym symbolem **UZ/US/UT,**
   2) dróg o komunikacji kołowej i pieszej - oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolem **K**,
   3) wydzieleń terenowych określających szczegółowe przeznaczenie terenów o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania na obszarze jednostki terenowej oznaczonej na rysunku nr 1 zmiany planu symbolem **UZ/US/UT** - oznaczone na rysunku nr 2 zmiany planu symbolami: **m –** funkcja zamieszkania**, us/r –** usługi

sportowo-rekreacyjne**, ua/g** - usługi administracyjno-gospodarcze, **Zpr** – zieleń parkowo-rekreacyjna, **Kw** – wewnętrzna komunikacja kołowa, **Kp** - parkingi

3. Zmiana planu określa zasady uzbrojenia w systemy infrastruktury technicznej określając na rysunku nr 2 zmiany planu adaptację istniejących urządzeń elektroenergetycznych (EE), zaopatrzenia w ciepło (EC), neutralizacji ścieków (NO).

§ 7

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. ***zmianie planu*** – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w zmianie planu, o której mowa w **§** 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2. ***planie*** – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk zatwierdzonym uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy w Nasielsku Nr V/23/89 z dnia 27 kwietnia 1989 roku (Dz. Urzędowy Województwa Ciechanowskiego Nr 6/89 z późniejszymi zmianami) ***uchwale*** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Nasielsku dotyczącą zagospodarowania terenu, określonego w § 2 i § 3 ust 1 i 2, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3. ***rysunku zmiany planu*** – należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu na mapie w skali 1:5000 stanowiący załącznik nr 1 lub rysunek zmiany planu na mapie w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
4. ***jednostce terenowej*** – należy przez to rozumieć obszar o określonych funkcjach i ogólnym podstawowym przeznaczeniu terenu lub o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku zmiany planu obowiązującymi liniami rozgraniczającymi;
5. ***wydzieleniu terenowym*** – należy przez to rozumieć obszar znajdujący się w obrębie linii rozgraniczających określonej jednostki terenowej, wyróżniony szczegółowym rodzajem funkcji lub odmiennymi zasadami zagospodarowania lub obecnym sposobem użytkowania od reszty obszaru jednostki terenowej, ale będący integralna częścią jednostki związany z ogólną jej funkcją lub ustalanymi zasadami zagospodarowania, wydzielony na rysunku zmiany planu postulowanymi liniami rozgraniczającymi;
6. ***usługach*** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach głównych niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
   1) usługi dzielą się na:
      a) nieuciążliwe tj. spełniające wymogi sanitarne właściwe dla głównej funkcji obiektu budowlanego lub wskazanego w planie obiektu przyległego i nie zaliczane do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska,
      b) uciążliwe tj. nie spełniające w/w wymogów, mogących pogorszyć stan środowiska lub obniżyć standard warunków mieszkaniowych.
   2) w obiektach usługowych usług nieuciążliwych mogą być lokalizowane jednostki prowadzące działalność inną niż w/w pod warunkiem, że spełnione będą warunki określone dla usług nieuciążliwych, chyba, że w ustaleniach szczegółowych zostałyby określone rodzaje dopuszczalnych usług i charakteryzujące je parametry,
7. ***nieprzekraczalnych liniach zabudowy*** – należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku do linii rozgraniczającej ulicy, placu, ciągu pieszego, lub innych elementów naniesień terenowych,
8. ***minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej*** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową powierzchni biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni całego terenu objętego planem, przy czym jako powierzchnię biologicznie czynną rozumie się 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 10 m^2,

9. ***przestrzeniach publicznych*** – należy przez to rozumieć istniejące lub projektowane w ramach planu przestrzenie ogólnie dostępne bez żadnych ograniczeń,
10. ***terenach publicznych*** – należy przez to rozumieć te tereny, których zainwestowanie i utrzymanie będzie finansowane ze środków publicznych w całości lub w części,
11. ***maksymalnej (minimalnej) wysokości zabudowy*** – należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, (nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych) do górnej najwyższej krawędzi dachu,
12. obiektach obniżających standard warunków rekreacyjnych – należy przez to rozumieć:
    1) każdy obiekt emitujący nieprzyjemny zapach,
    2) każdy obiekt w sposób oczywisty pogarszający warunki życia sąsiadów (np. obiekt emitujący widoczny dym, opary itp., wymagający składowania odpadów na otwartej przestrzeni, generujący ruch drogowy lub hałas o dużym natężeniu w porze nocnej).
13. ***przepisach szczególnych i odrębnych*** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 KPA).

Rozdział 2

Ustalenia ogólne w zakresie kształtowania przestrzeni oraz ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 8

W zakresie ustaleń ogólnych dotyczących zasad realizacji inwestycji zmiana planu podkreśla obowiązek przestrzegania zasad projektowania zabudowy zgodnie z „warunkami technicznymi jakimi powinny odpowiadać budynki" (*Dz.U. z 2002 r. Nr 75, poz.690);*

§ 9

W zakresie ochrony środowiska plan ustala:

1. Bezwzględną ochronę drzew o obwodzie pnia powyżej 200 cm mierzonym 130 m nad poziomem terenu,
2. Ograniczenie usuwania innych drzew do przypadków szczególnie uzasadnionych, po uzyskaniu odpowiedniej zgody na podstawie przepisów odrębnych,
3. Obowiązek uzupełnienia zadrzewień i zakrzewień na całym terenie z dostosowaniem ich gatunków do warunków siedliskowych,
4. Nakaz utrzymania dla całego terenu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż 70 %,
5. Nakaz stosowania ogrodzeń zewnętrznych i wewnętrznych umożliwiających migrację drobnej fauny,
6. Zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem własnym,
7. Zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków rekreacyjnych,
8. Nakaz odprowadzania ścieków bytowych do lokalnego systemu oczyszczania i gromadzenia ścieków,
9. Nakaz wstępnej segregacji odpadów.

§ 10

W zakresie ochrony i kształtowania środowiska kulturowego na obszarze w granicach zmiany planu, przy projektowaniu obiektów ustala się:

1. Obowiązek nawiązywania formy architektonicznej do skali i kanonów tradycji regionalnej.
2. Zakaz stosowania ogrodzeń z gotowymi elementami betonowymi.

§ 11

Na terenie zmiany planu nie występują grunty rolne; cały teren zmiany planu wykorzystywany jest nie rolniczo.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania

§ 12

Dla jednostki terenowej, oznaczonej na rysunku nr 1 zmiany planu symbolem **UZ/US/UT**

(7,08 ha) plan ustala:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu – usługi zdrowia związane z rehabilitacją lub opieką społeczną, sportu także z funkcją szkoleniową oraz turystyki z szeroko pojętą rekreacją wraz z niezbędnymi obiektami pomocniczymi związanymi z obsługą administracyjną, gospodarczą, socjalną i sanitarną funkcji podstawowej.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
   1) teren eksploatowany zgodnie z przeznaczeniem określonym w ust. 1,
   2) lokalizacja obiektów zaplecza administracyjno-socjalnego i techniczno-sanitarnego w południowo-zachodniej części jednostki;
   3) utrzymanie minimalnego procentowego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnych – min. 70%;
   4) stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy, nie przekraczania wysokości 10,0 m z wykorzystywaniem użytkowym poddaszy,
   5) preferowanie zasady kształtowania brył budynków w układzie horyzontalnym; stosowanie prostych form wystroju ze szczególnie starannie dobranymi rozwiązaniami architektonicznymi o kameralnej skali obiektów, stosowanie tradycyjnych form wystroju, detalu i kolorystyki architektury nawiązujących do tradycji regionalnej zapewniającej tworzenie harmonijnych form zagospodarowania z użyciem miejscowych (zwłaszcza drewno, cegła, kamień); jako zasada - stosowanie dachów pochyłych o kącie nachylenia min. 45^{o}, z pokryciem imitującym dachówkę w kolorze ciemnoczerwonym lub brązowym, z lukarnami lub innymi formami doświetlenia poddaszy; kalenice lub połacie dachowe lukarn wyprowadzone min 0,5 m poniżej kalenicy budynku, zdecydowane wysunięcia okapów poza płaszczyzny ścian;
   6) zakaz budowy obiektów gospodarczych nie związanych z obsługą ustalonej funkcji podstawowej oraz nakaz rozbiórki obiektów istniejących, nie adaptowanych dla potrzeb obsługi funkcji podstawowej oraz ew. zaplecza budowy po zakończeniu realizacji obiektów podstawowych przeznaczonego na pobyt ludzi.
   7) wprowadza się nakaz stosowania ustaleń określonych w § 8, § 9, § 10 i § 11.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej wg § 14:
   1) zewnętrzna obsługa jednostki z istniejącej drogi gminnej biegnącej po południowej granicy obszaru zmiany planu, oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem KL prowadzącej z Nasielska do miejscowości Chrcynno;
   2) parametry techniczne drogi określa § 14, ust. 1.
   3) zmiana planu ustala minimalne wskaźniki parkingowe dla jednostki terenowej – min. 25 m.p./100 użytkowników jednocześnie.
4. Zasady obsługi inżynieryjnej wg § 15 - 18.

§ 13

Dla szczegółowych rozwiązań wydzieleń terenowych na obszarze jednostki terenowej określonej w § 12, oznaczonych na rysunku nr 2 zmiany

planu odpowiednimi symbolami ustala się:

1. Dla wydzielenia terenowego oznaczonego na rysunku nr 2 zmiany planu symbolem **m-1** i **m-2 :**

1) Podstawowa funkcja wydzielenia terenowego – funkcja mieszkalna dla użytkowników ośrodka.

2) Warunki zabudowy i zagospodarowania:

a) adaptacja istniejącej zabudowy o charakterze mieszkalnym, z wprowadzeniem podniesionych dachów umożliwiających wykorzystanie użytkowe poddasza;

b) nową zabudowę należy kształtować wg zasad określonych w § 12, ust 2, pkt 3, 4, 5, 6 i 7.

c) dopuszczalna adaptacja obiektów istniejących z dostosowania do obowiązujących warunków technicznych dla obiektów usługowych o funkcjach hotelowych, ,

d) obowiązek utrzymania tradycyjnych form wystroju, detalu i kolorystyki nawiązujących do tradycji regionalnej zapewniającej tworzenie harmonijnych form zagospodarowania z użyciem miejscowych materiałów (zwłaszcza drewno, cegła, kamień);

e) zakaz budowy obiektów nie związanych z obsługą funkcji podstawowej oraz nakaz natychmiastowej rozbiórki ew. zaplecza budowy po zakończeniu realizacji.

3) parking niezbędny dla pojazdów gości należy lokalizować na obszarze wydzielenia terenowego oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **Kp** zlokalizowanego w centralnej części obszaru zmiany planu, dostępnego z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem KW.

4) zmiana planu ustala minimalne wskaźniki parkingowe dla wydzieleń terenowych m-1 i m-2 - dla użytkowników obiektów hotelowych – min. 1,5 m.p./pokój.

2. Dla wydzielenia terenowego oznaczonego na rysunku nr 2 zmiany planu symbolem **us/r**:

1) podstawowa funkcja wydzielenia terenowego – otwarte tereny sportowo-rekreacyjne dla użytkowników ośrodka z dopuszczeniem realizacji kubaturowych obiektów sportowych;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania:

a) teren przeznaczony do całorocznej eksploatacji sportowo/rekreacyjnej,

b) kubaturowe obiekty rekreacyjno sportowe należy projektować zachowując minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych dla całej jednostki terenowej – min. 70%

c) obowiązek utrzymania tradycyjnych form wystroju, detalu i kolorystyki nawiązujących do tradycji regionalnej zapewniającej tworzenie harmonijnych form zagospodarowania z otaczającym krajobrazem leśnym, z użyciem miejscowych materiałów (zwłaszcza drewno, cegła, kamień);

d) zakaz budowy obiektów nie związanych z obsługą funkcji podstawowej oraz nakaz natychmiastowej rozbiórki ew. zaplecza budowy po zakończeniu realizacji.

2) Parking należy lokalizować na obszarze oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem **Kp** dostępnym z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem KW – min. 25 m.p./100 użytkowników jednocześnie.

3) Zasady obsługi komunikacyjnej wg § 14:

a) obsługa wydzielenia terenowego z drogi wewnętrznej (KW)

b) parking należy lokalizować na obszarze oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem **Kp** dostępnym z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem KW – min. 25 m.p./100 użytkowników jednocześnie.

3. Dla wydzielenia terenowego oznaczonego na rysunku nr 2 zmiany planu symbolem **ua/g**:

1) podstawowa funkcja wydzielenia terenowego – urządzenia administracyjno-gospodarcze ośrodka;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania:

a) teren przeznaczony do całorocznej eksploatacji sportowo/rekreacyjnej,

b) istniejąca kantyna do adaptacji,

c) kubaturowe administracyjno-gospodarcze należy projektować zachowując minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych dla całej jednostki terenowej – min, 70%;

d) obowiązek utrzymania tradycyjnych form wystroju, detalu i kolorystyki nawiązujących do tradycji regionalnej zapewniającej tworzenie harmonijnych form zagospodarowania z otaczającym krajobrazem leśnym, z użyciem miejscowych materiałów (zwłaszcza drewno, cegła, kamień);

e) zakaz budowy obiektów nie związanych z obsługą funkcji podstawowej oraz nakaz natychmiastowej rozbiórki ew. zaplecza budowy i obiektów tymczasowych po zakończeniu realizacji.

4. Dla wydzielenia terenowego oznaczonego na rysunku nr 2 zmiany planu symbolem **EC**:

1) podstawowa funkcja wydzielenia terenowego – urządzenia zaopatrujące ośrodek w energię cieplną;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania - adaptacja istniejącej kotłowni z dostosowaniem instalacji do obowiązujących przepisów w zakresie ochrony środowiska,,

3) dostępność komunikacyjna z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku nr 2 zmiany planu symbolem KW.

5. Dla wydzielenia terenowego oznaczonego na rysunku nr 2 zmiany planu symbolem **NO -** adaptacja i ew. rozbudowa istniejącej kontenerowej oczyszczalni ścieków; dostępność komunikacyjna obiektu z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku nr 2 zmiany planu symbolem KW.

6. Dla wydzielenia terenowego oznaczonego na rysunku nr 2 zmiany planu symbolem **EE –** adaptacja i ew rozbudowa istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV.

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 14

1. Zmiana planu adaptuje podstawowy zewnętrzny układ komunikacji kołowej obsługujący obszar w granicach zmiany planu (droga położona poza granicą zmiany planu oznaczona na rysunkach zmiany planu symbolem **KL)**, o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m.
2. Na obszarach dróg, o których mowa w ust. 1:
   1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.
   2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych, dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi.
3. Zmiana planu wprowadza obszary dozwolonego parkowania oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem Kp. oraz nakazuje:
   1) parkingi dla obsługi planowanego zainwestowania realizować na terenie lokalizacji własnej działki zgodnie z wymaganiami § 19 Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 15.06.2002 r. w sprawie „warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie" (*Dz.U. z Nr 75, poz. 690),* wg określonych wskaźników.
   2) minimalne wskaźniki parkingowe dla jednostek terenowych objętych granicami zmiany planu zostały określone w § 13, zaś dla wydzieleń terenowych w §.
4. W zakresie komunikacji rowerowej zmiana planu ustala obowiązek wydzielania w ramach ogólnodostępnych parkingów samochodowych miejsc postojowych dla rowerów.
5. Zmiana planu nakłada obowiązek zaprojektowania dróg pożarowych umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej *wg Dz.U. Nr 121 z 2003 r., poz. 1139; § 11 – 15.*

§ 15

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej i odpadowej zmiana planu ustala:

1. W zakresie wodociągów:
   1) Zaopatrzenie w wodę z istniejącego ujęcia własnego zlokalizowanego na obszarze zmiany planu. poprzez własną hydrofornię, do tego czasu warunkowo dopuszcza się na terenie jednostki indywidualne ujęcia wody,
   2) należy zapewnić zaopatrzenie wodne na cele ppoż. *wg Dz.U. Nr 121 z 2003 r., poz.1139; § 1 – 5.*
2. W zakresie gospodarki wodno - ściekowej :
   1) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do wewnętrznego systemu kanalizacji wyposażonego w lokalną oczyszczalnie ścieków,
   2) wariantowo odprowadzenie ścieków do bezodpływowego zbiornika zlokalizowanego na terenie własnym i wywóz do punktu zlewnego taborem specjalistycznym;
   3) odprowadzenie wód opadowych do gruntu na terenie własnym,
   4) warunki gromadzenia i oczyszczania ścieków wymagają pozwolenia wodno-prawnego wydanego przez właściwego Starostę.
3. W zakresie gospodarki odpadami:

1) gromadzenie odpadów w sposób selektywny, ze wstępną segregacją, na wydzielonym terenie,

2) usuwanie odpadów poza teren objęty zmianą planu (wysypisko komunalne Nasielska w Jaskółowie) na podstawie umów z uprawnionymi przedsiębiorstwami.

§ 16

W zakresie gospodarki energetycznej zmiana planu ustala:

1. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala docelowo możliwość zasilania poprzez doprowadzenie gazociągu średniociśnieniowego z miasta Nasielska, z pokryciem 100% zapotrzebowania na gaz dla celów komunalno-bytowych, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ogrzewania zabudowy; do czasu ewentualnej realizacji sieci gazowej przewiduje się dla celów komunalno-bytowych zaopatrzenie w gaz płynny propan-butan.
2. W zakresie elektroenergetyki plan ustala zapewnienie dostawy energii elektrycznej do obiektów na obszarze zmiany planu z istniejącej na terenie zmiany planu stacji transformatorowej 15/0,4 kV poprzez:
   1) budowę kablowej sieci linii elektroenergetycznych n.n. oraz przyłączy kablowych z tych linii elektroenergetycznych n.n. do poszczególnych obiektów,
   2) techniczne parametry projektowanej sieci określi energetyka zawodowa inwestorowi w formie przydziału mocy i technicznych warunków przyłączenia,
   3) wykonanie linii kablowych i punktów oświetlenia dróg i terenu.
3. W przypadku wyczerpania mocy zainstalowanej w istniejącej stacji transformatorowej zmiana planu dopuszcza możliwość w miarę potrzeby jej rozbudowy oraz przebudowy linii dosyłowej SN.

§ 17

1. Ustala się ogrzewanie budynków i zaopatrzenie w ciepłą wodę z lokalnej kotłowni po dostosowaniu jej instalacji do obowiązujących przepisów w zakresie ochrony środowiska,

2. Dopuszcza się stosowanie w poszczególnych obiektach indywidualnych systemów ogrzewania i podgrzewania wody z zastosowaniem instalacji wykorzystujących jako czynnik grzewczy energię elektryczną, gaz lub niekonwncjonalne źródła energii (np. kolektory słoneczne, pompy cieplne).

§ 18

Szczegółowa charakterystyka elementów infrastruktury technicznej oraz ich lokalizacja zostaną określone na podstawie umowy cywilno-prawnej zawartej pomiędzy zarządcą sieci,

a danym inwestorem i ustalona w dokumentacji technicznej.

Rozdział 5

Skutki prawne uchwalenia planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 19

Zgodnie z art. 10 ust.3 i art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem niniejszej zmiany planu - dla terenów, które

w wyniku zmiany planu zmienią przeznaczenie w stosunku do przeznaczenia

w obowiązującym planie, a stanowiących mienie gminy – 0 %.

Rozdział 6
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 20

Tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk zatwierdzonym uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy w Nasielsku Nr V/23/89
z dnia 27 kwietnia 1989 roku (Dz. Urzędowy Województwa Ciechanowskiego Nr 6/89
z późniejszymi zmianami) na obszarze działek objętych niniejszą zmianą planu wymienionym w § 2, w granicach opisanych w § 3 ust.1 i oznaczonych graficznie na rysunkach zmiany planu, o którym mowa w § 3 ust.2 i 3.

§ 21

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem uprawomocnienia niniejszego planu, a nie zakończonych prawomocną decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 22

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nasielska.

§ 23

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