MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO obszaru przy ul. Piłsudskiego w Nasielsku powiat nowodworski woj. mazowieckie

Uchwała Rady Miejskiej
w N a s i e l s k u
nr XXVI/167/04 z 29
kwietnia 2004 r.

ogłoszona w Dzienniku Urzędowym
woj. Mazowieckiego
nr 78 z dnia 19 lipca 2004 r

p
o

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

Zespół autorski opracowania :

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

Rok 2003 - 2004

UCHWAŁA NR XXVI/167/04

RADY MIEJSKIEJ W NASIELSKU

z dnia 29 kwietnia 2004 r.

w sprawie zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nasielska i Wsi podmiejskich obejmującej obszar przy ul Piłsudskiego w m. Nasielsku

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 ze 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 56poz. 679 ze zmianami) , oraz Uchwały Rady Miejskiej w Nasielsku nr XXXIII/246/02 z 28 marca 2002 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nasielska i Wsi Podmiejskich

Rada Miejska w Nasielsku uchwala co następuje :

§ 1

Dokonać zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nasielska i Wsi Podmiejskich zatwierdzonego Uchwałą Rady Narodowej w Nasielsku nr V/23/89 z 27 kwietnia 1989 r. (ze zmianami) obejmującej obszar w rejonie ul.Piłsudskiego.

Opracowanie przedmiotowe sporządza się w formie planu miejscowego któremu nadaje się tytuł: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Piłsudskiego w m. Nasielsku", zwany w dalszej części Uchwały „Planem".

Plan zawiera uregulowania w zakresie :

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

§ 2

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

1. *Planie* - należy przez to rozumieć ustalenia Planu wynikające z przedmiotowej Uchwały której integralną częścią jest rysunek Planu sporządzony na mapie w skali 1:5000;

2. *Uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Nasielsku dotyczącą zagospodarowania obszaru objętego 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 lub funkcji podstawowej* - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie które powinno dominować na terenie oznaczonym symbolem cyfrowym i literowym;
7. *przeznaczeniu uzupełniającym lub funkcji uzupełniającej* - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie powodując zakłóceń w ogólnym funkcjonowaniu terenu, nie kolidującej z funkcją podstawową;
8. *terenie biologicznie czynnym* - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetacją o powierzchni nie mniejszej niż 1 Om^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);
9. *działce* - należy przez to rozumieć część nieruchomości lub nieruchomość która w wyniku ustaleń Planu przeznaczona została pod zabudowę lub zainwestowanie;
10. *zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej* — należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową na działkach indywidualnych o określonych w Planie gabarytach;
11. *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, z art. gospodarstwa domowego, sklepy z art. do produkcji rolnej itp.), punkty usługowe nieuciążliwe np. fryzjerskie, szewskie, krawieckie, szklarskie itp;
12. *usługach wbudowanych* - należy przez to rozumieć pomieszczenia w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych mieszczące usługi podstawowe, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności a nie wytwarzanie metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
13. *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 obszaru ograniczonego użytkowania;
14. *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;
15. *ściśle określonej linii zabudowy* - należy przez to rozumieć linię lokalizowania budynków w stosunku do linii rozgraniczającej dróg i ulic;
16. *zaleceniach* - należy przez to rozumieć ustalenia Planu, nieobligatoryjne, mające charakter propozycji do rozważenia i uwzględnienia na etapie projektowania obiektu.

§ 3

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

Oznaczenia na rysunku Planu obowiązują w zakresie :

1. granic terenu objętego Planem,

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

Rysunki Planu zawierają elementy informacyjne :

1. granice władania,
2. elementy planowanego zagospodarowania obszaru poza granicami opracowania.

§ 4

USTALENIA REALIZACYJNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM.

1. Ustalenia przestrzenne :

1.1. Podstawową funkcją obszaru objętego opracowaniem jest przemysł i usługi gospodarcze. Funkcjami towarzyszącymi są usługi dla ludności i mieszkalnictwo.

1.2. Dla powstającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określa się minimalne wielkości działek budowlanych - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących - 1000 m^2 z tolerancją +- 20%
Szerokość działki budowlanej nie może być mniejsza niż 25 m (licząc wzdłuż drogi do której ona przylega). Wyjątek mogą stanowić działki o szerokości wyznaczonej przez istniejące granice władania, nie mniejszej jednakże niż 20m.

1.3. Plan wyklucza wtórny podział działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jeżeli w jego wyniku powstaną działki o powierzchniach mniejszych niż ustalone w Planie działki minimalne.

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

1.5. Wielkość działek pod inwestycje przemysłowe, usługi gospodarcze, składy, magazyny, rzemiosło uzależnione będą od potrzeb inwestora, nie powinny być jednakże mniejsze niż 2000 m^2.
Na rysunku wskazuje się modelowy układ działek. Dopuszcza się zmianę tego podziału przy zachowaniu zasady przyległości działki budowlanej do planowanych lub istniejących ulic i wykluczeniu tworzenia dodatkowych ciągów komunikacyjnych.

2. Ustalenia lokalizacyjne :

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

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

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

2.4. Ustala się iż ogrodzenia działek od strony dróg należy realizować po planowanych liniach rozgraniczających pasów drogowych. Forma ogrodzeń musi umożliwiać migrację płazów, gadów i drobnych ssaków. W ogrodzeniach należy wykonać nisze dla pojemników na odpady komunalne.

2.5. Teren biologicznie czynny na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych nie powinna być mniejszy niż 60% ich powierzchni, na działkach przemysłowych i usługowych 40%.

3. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska :

1.1. Dla terenów lasów i zadrzewień :

a) plan zakłada umacnianie terenów biologicznie czynnych obszaru poprzez zalesianie gruntów marginalnych dla rolnictwa;
b) zakazuje się wycinania, niszczenia drzew i krzewów w ciągach zadrzewień i zakrze- wień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, za wyjątkiem robót konserwacyjnych urządzeń melioracyjnych, sytuacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia;
c) tereny oznaczone na rysunku Planu symbolem **ZN** - nieużytki porośnięte samosie- wami, stanowiące nisze ekologiczne - pozostawia się w stanie naturalnym, wyłączając je spod zabudowy;
d) tereny oznaczone na rysunku Planu symbolem **Ls** przeznacza się pod kompleksy leśne;
e) 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).

2.2. Dla terenów rolnych:

a) ustala się zakaz zmiany stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe gruntów rolnych i użytków zielonych oraz zakaz działań mogących przyczynić się do obniżenia poziomu wód gruntowych;
b) nakazuje się utrzymanie i ochronę zbiorników wodnych i torfowisk niskich śródpolnych będących niszami ekologicznymi, siedliskami drobnej zwierzyny;
c) ustala się objęcie ochroną terenów trwale podmokłych (oznaczonych na rysunkach Planu) - terenów biologicznie czynnych, o najwartościowszych cechach środowiska;
d) ustala się warunek objęcia ochroną zabudowy roślinnej na lokalnych obniżeniach terenowych i wykorzystanie jej dla poprawy obiegu wody w zlewni rolniczej oraz ograniczenia okresów nadmiaru wody i jej niedoborów;
e) tereny oznaczone na rysunku Planu symbolem **RP** przeznacza się pod uprawy polowe bez prawa zabudowy.

3.3. Odnośnie ochrony wód :

a) plan nakazuje zachowanie istniejącego układu hydrograficznego - zbiorników i oczek wodnych, terenów trwale podmokłych, zmiany ich naturalnego charakteru, niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej;
b) zakazuje się zasypywania zbiorników i oczek wodnych, zaśmiecania ich odpadami komunalnymi przemysłowymi i rolniczymi;
c) zakazuje się odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód i gleby.

3.5. Odnośnie ochrony powietrza :

a) eksploatacja instalacji lub urządzeń wynikająca z działalności produkcyjnej lub usługowej powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący instalacje posiada tytuł prawny;
b) działania związane z ochroną powietrza należy realizować zgodnie z Działem II Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

3.6. Odnośnie ochrony przed hałasem:

a) działania odnoszące się do ochrony przed hałasem powinny zmierzać do jego ograniczenia poniżej poziomu dopuszczalnego dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów;
b) 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.

2. **Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:**

Na całym obszarze w granicach opracowania , w miejscach wynikających z koncepcji budowy i rozbudowy urządzeń sieciowych, dopuszcza się realizację następujących urządzeń inżynieryjnych bez potrzeby dokonywania zmiany Planu: stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, lokalnych oczyszczalni wód deszczowych, stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej, wiatrowni, realizowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.

Podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej 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).

4.1. Zaopatrzenie w wodę :

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

4.2. Kanalizacja sanitarna:

a) plan ustala odprowadzenie ścieków sanitarnych i przemysłowych z całego obszaru do rozdzielczej sieci kanalizacyjnej zapewniającej odbiór i unieszkodliwienie ścieków zgodnie z przepisami szczególnymi.

4.3. Kanalizacja deszczowa:

a) wszystkie ulice wewnątrz jednostek osadniczych 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;
b) ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych w granicach obiektów usługowych, rzemieślniczych, produkcyjnych, po podczyszczeniu należy zagospodarować również w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny a docelowo odprowadzić do kanalizacji deszczowej;

c) ścieki deszczowe na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych należy zagospodarować na terenie działki do której inwestor posiada tytuł prawny w ostateczności odprowadzić do kanalizacji deszczowej.

4.4. Zaopatrzenie w gaz :

a) plan zakłada docelowo wyposażenie obszaru będącego przedmiotem opracowania w sieć gazu ziemnego od stacji redukcyjno -pomiarowej 1° w Nasielsku;

b) sieć gazowa prowadzona będzie w pasach drogowych;

c) dla gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Cegielnia Psucka - Nasielsk DN 150 PN

6,3 MPa (przebiegającego przez obszar) przyjmuje się strefę bezpieczeństwa szerokości 40m - po 20m od osi przewodu zgodnie z przepisami szczególnymi. Wszystkie decyzje wydawane przez Urząd odnośnie lokalizacji zabudowy i infrastruktury technicznej w pasie lOOm - po 5 Om po obu stronach przewodu, muszą być poprzedzone opinią PGNiG S.A. Regionalny Oddział Przesyłu w Warszawie.

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.

d) Odległości projektowanych obiektów od istniejących gazociągów i stacji redukcyjno-pomiarowych 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. Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 30.07.2001 r. (Dz.U. nr 97/2001)

4.5. Usuwanie odpadów stałych :

a) plan ustala selektywną zbiórkę odpadów stałych, i gromadzenie ich w czterech typach pojemników, odpowiednio oznaczonych (na szkło, makulaturę, plastyk, odpady organiczne);

b) odpady wywożone będą przez specjalistyczne przedsiębiorstwo na składowisko odpadów komunalnych lub przeznaczane do odzysku;

c) zaleca się aby odpady organiczne poddawać kompostowaniu na terenie działek (których powierzchnia na to pozwala) a kompost wykorzystywać w uprawach.

4.6. Ciepłownictwo :

a) obiekty w granicach opracowania zaopatrywane będą w ciepło ze źródeł indywidualnych; w kotłowniach stosować należy paliwa ekologicznie czyste, o niskiej zawartości siarki.

4.7. Energetyka :

a) plan przyjmuje możliwość zaopatrzenia obiektów w energię elektryczną z istniejącej sieci SN 15kV poprzez stacje transformatorowe 15/0,4kV po odpowiedniej modernizacji i dostosowaniu do zwiększonego zapotrzebowania mocy;

b) plan ustala iż w miarę powstawania nowej zabudowy realizowane będą przyłącza energetyczne na warunkach które określi dystrybutor energii - Zakład Energetyczny Płock S.A.;

c) 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 Rejonem Energetycznym w oparciu o przepisy szczególne;

d) w przypadku wystąpienia kolizji planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych z istniejącą siecią energetyczną, przebudowa tej sieci będzie realizowana na koszt podmiotu który kolizję spowoduje;

e) zaleca się realizację przyłączy oraz oświetlenia ulicznego w postaci sieci kablowej. 4.8.

Telekomunikacja :

a) plan przyjmuje pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z centrali automatycznej w Nasielsku oraz uzupełniająco z sieci telefonii bezprzewodowej;

b) sieć telefoniczna w obrębie zwartej zabudowy powinna być skanalizowana i prowadzona w pasach drogowych.

5. Komunikacja

Plan ustala hierarchię połączeń drogowych oraz szerokości pasów drogowych.

5.1. Bezpośrednią obsługę komunikacyjna pełnić będą:

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

a) dla dróg KD ustala się strefę ruchu uspokojonego;

b) realizacja odcinka wschodniego drogi 2KL (pomiędzy skrzyżowaniem z drogą 9KD i ul. Piłsudskiego) będzie możliwa po wykonaniu nasypu na odcinku przyległym do terenu ZN;

c) ustala się ściśle określoną linię zabudowy wzdłuż dróg KD - 6 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego, wzdłuż dróg KL - 8m. Poza linię zabudowy w kierunku ulicy wykraczać mogą zadaszenia nad wejściami do budynku, wjazdami do garaży, wykusze lub inne nadwieszone części budynku, tarasy, wiatrołapy, balkony.

5.2. Funkcję dróg głównych pełnić będą:

- droga powiatowa KGp o szerokości 20 m w liniach rozgraniczających,
- droga wojewódzka KGw o szerokości 25 m w liniach rozgraniczających będąca fragmentem planowanego obejścia drogowego,

a) przyjmuje się dla drogi powiatowej nieprzekraczalną linię zabudowy w terenach budowlanych 8m od planowanej linii rozgraniczającej;

b) nieprzekraczalna linia zabudowy poza terenami budowlanymi dla drogi wojewódzkiej i powiatowej zgodnie z przepisami szczególnymi - 20 m od krawędzi jezdni;

c) ogranicza się liczbę i częstotliwość zjazdów na drogę wojewódzką przez zapewnienie obsługi komunikacyjnej drogami niższych klas, szczególnie dla nowych kompleksów zabudowy mieszkaniowej.

5.3. Na skrzyżowaniach dróg i ulic należy zabezpieczyć ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z przepisami szczególnymi, nie mniejsze niż 5x5m (w istniejącej zabudowie).

5.4. Dla planowanych obiektów przemysłowych i usługowych należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc parkingowych w granicach posiadanej działki budowlanej, z wjazdem i wyjazdem pojazdów przodem.

5.5. 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, zgodnie ze wskazaniami rysunku Planu.

5.6. Plan zaleca wprowadzenie ścieżki rowerowej w granice pasa drogowego drogi powiatowej, lokalizując ją poza rowem. Szerokość ścieżki przyjąć należy według przepisów szczególnych.

5.7. Włączenia do ruchu na drodze powiatowej i wojewódzkiej należy uzgadniać z właściwymi zarządami dróg.

§ 5

SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **3MN, 4MN, 5MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN,** ustala się :

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

1.2. zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) ustala się w granicach terenów zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej modernizacji i rozbudowy;
   b) podział terenów na działki budowlane realizować należy według wytycznych podanych na rysunku Planu, dopuszcza się tworzenie działek większych powstałych np. z dwóch działek podstawowych;
   c) w granicach terenów przewiduje się realizację budynków mieszkalnych wolnostojących, o wysokości 1 kondygnacji, z dachem dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych 40-45°, z wykorzystaniem poddasza dla funkcji mieszkaniowej; zalecany poziom zerowy budynków nie wyżej niż 75 cm nad powierzchnią terenu rodzimego; wzdłuż ul. Piłsudskiego na działkach z usługami dopuszcza się gabaryty budynków 1,5 do 2 kondygnacji z dachami jak wyżej;
      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;
   d) w granicach terenów dopuszcza się realizację usług podstawowych w formie wbudowanej lub na działkach wydzielonych; zaleca się koncentrowanie usług wzdłuż ul. Piłsudskiego na działkach o zwiększonej powierzchni.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **lP,S,Rz,U, 2P,S,Rz,U, 6P,S,Rz,U, 7P,S,Rz,U, 15P,S,Rz,U, 17P,S,Rz,U, 18P,S,Rz,U** ustala się :

3.1. przeznaczenie terenów : - przemysł, magazyny, składy, usługi gospodarcze, rzemiosło , obsługa komunikacji, handel hurtowy i inne zbliżone funkcje.

3.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) ustala się iż obiekty realizowane w granicach terenów nie będą zaliczane do kategorii „mogących znacząco oddziaływać na środowisko” w rozumieniu Ustawy z dnia 27 kwietnia 200 lr. - Prawo ochrony środowiska oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z 24 września 2002 r. (Dz.U. nr 179 poz. 1490),

b) oddziaływanie instalacji lub urządzenia nie może powodować pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach lub zagrożenia życia lub zdrowia ludzi,

c) 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:

  ścieki technologiczne po oczyszczeniu z zanieczyszczeń przemysłowych takich jak metale ciężkie, cyjanki, fenole, tłuszcze, nadmierne ilości zawiesin itp. należy odprowadzić do kanalizacji sanitarnej,

  ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej; do czasu budowy sieci kanalizacji deszczowej, po oczyszczeniu, należy zagospodarować je 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,
- stosowanie nowoczesnych technologii przyjaznych środowisku;

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

e) w granicach terenów dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela obiektu w postaci mieszkania wydzielonego z obiektu lub wolnostojącego budynku mieszkalnego;

f) dla obsługi planowanych obiektów należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc parkingowych w granicach ich lokalizacji z wjazdem i wyjazdem pojazdów przodem,

g) dopuszcza się zmianę profilu działalności obiektów pod warunkiem iż nie spowoduje to pogorszenia stanu środowiska, ani też nie będzie wymagało ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,

h) na terenie lP,S,Rz,U, wzdłuż wschodniej granicy, należy wykonać pas zieleni izolacyjnej szerokości minimum 20 m,

i) na działce o numerze ewidencyjnym 1753 znajduje się stanowisko archeologiczne; wszelkie inwestycje na tej działce muszą być poprzedzone archeologicznymi badaniami wykopaliskowymi prowadzonymi na koszt inwestora,

j) w granicach terenu 7P,S,Rz,U dopuszcza się możliwość dominacji lub wyłącznej funkcji mieszkaniowej;

k) obsługa komunikacyjna terenu 7 i 18 może być realizowana wyłącznie z ulic KD i KL.

4. Dla terenu **16 EG** ustala się :

4.1. Przeznaczenie podstawowe : urządzenia zaopatrzenia w gaz.

4.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się użytkowanie terenu według stanu istniejącego - na potrzeby stacji redukcyjno - pomiarowej 1°;

b) ustala się zachowanie strefy bezpieczeństwa wokół obiektu według przepisów szczególnych, w uzgodnieniu z PGNiG S.A. Regionalny Oddział Przesyłu w Warszawie, Rembelszczyzna ul. J.Kazimierza 3, 05-126 Nieporęt.

§ 8

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

Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych kl.IV w kompleksach ponad 1 ha dokonuje się w oparciu o decyzję Wojewody Mazowieckiego nr AŚR.VIII.7711-426/02 z 26 października 2003 r.

Zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dokonuje się w oparciu o decyzję Wojewody Mazowieckiego nr WŚR.VIII.6112-64/03 z 12 sierpnia 2003 r.

§9

Skutki prawne z zakresie wartości nieruchomości.

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

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

§10

Przepisy końcowe.

1. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie Planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszego Planu.
2. Do czasu przeznaczenia terenów zgodnie z Planem będą one użytkowane w sposób dotychczasowy.
3. Wyłącza się z granic opracowania działkę o numerze ewidencyjnym 1754. Rozstrzygnięcie planistyczne odnośnie tej działki nastąpi po wyroku Sądu Administracyjnego.
4. Na obszarze objętym przedmiotowym Planem traci moc Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nasielska i Wsi Podmiejskich zatwierdzony Uchwałą Rady Narodowej w Nasielsku nr V/23/89 z 27 kwietnia 1989r. (ze zmianami).
5. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Nasielska.
6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ
w Nasielsku

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Wojciech Andrzej Królak