MIEJSCOWY PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO obszaru przy ulicy Kolejowej w Nasielsku

Uchwała Rady Miejskiej w Nasielsku nr XLVII/316/05 z dnia 21 września 2005 r.

ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego
nr 274 poz. 9918
z dnia 14.XII.2005



Zespół autorski opracowania

proj. arch. Wiesława Wiklińska
uprawnienia urb.271/88
mgr Katarzyna Farska
techn. Łucja Wiklińska
techn. Zofia Czech

rok 2004

UCHWAŁA NR XLVII/316/05

RADY MIEJSKIEJ W NASIELSKU

z dnia 21 września 2005 r.

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru przy ul. Kolejowej w 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. 15, 20 i 29 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 ze zmianami), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. nr 164), art. 7 Ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. nr 121 poz. 1266) , oraz Uchwały Rady Miejskiej w Nasielsku nr XX/131/03 z 23 grudnia 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Rada Miejska w Nasielsku uchwala co następuje :

Rozdział I

§ 1. Zakres regulacji Planu :

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obszaru położonego w Nasielsku, zawartego pomiędzy ul. Kolejową, granicą wsi Pieścirogi Stare, rzeką Nasielną i fragmentem drogi dojazdowej od południowego-wschodu oraz północno-wschodnią granicą działki nr ewidenc.949.
Ustalenia rysunku Planu i części tekstowej będącej treścią przedmiotowej Uchwały odnoszą się do obszaru określonego w Uchwale nr XX/131/03 Rady Miejskiej w Nasielsku z 23 grudnia 2003 r. o przystąpieniu do opracowania przedmiotowego planu miejscowego.

2. Plan zawiera uregulowania w zakresie :

a) funkcji oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów,
b) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
c) zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
d) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
e) zasad funkcjonowania i rozbudowy układu komunikacyjnego,
f) przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

3. Integralną częścią Planu jest rysunek Planu sporządzony na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

Oznaczenia na rysunku Planu obowiązują w zakresie :

a) granic terenu objętego opracowaniem,
b) symboli terenów - literowych i cyfrowych - wskazujących na przeznaczenie terenu, mających ścisłe powiązanie z ustaleniami realizacyjnymi zawartymi w przedmiotowej Uchwale,
c) linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania bądź różnych zasadach zagospodarowania:
   linie ciągłe oznaczają podział ściśle określony,

- linie przerywane oznaczają podział orientacyjny do uściślenia w procesie projektowania inwestycji,

d) linii rozgraniczających pasy drogowe,

e) rysunek Planu zawiera elementy informacyjne :

granice władania,
elementy planowanego zagospodarowania obszaru poza granicami opracowania.

§ **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 1:1000;
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 z budynkami do 2 mieszkań, 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, które mogą wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko lub dla których niezbędne jest opracowanie raportu,
14. *liniach rozgraniczających pasy drogowe* - należy przez to rozumieć granice terenów przeznaczonych pod komunikację, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń, których przebieg może być regulowany w procesie projektowania inwewstycji,
15. *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;
16. *ściśle określonej linii zabudowy* - należy przez to rozumieć ściśle określoną linię lokalizowania budynków w stosunku do linii rozgraniczającej dróg i ulic;
17. *zaleceniach* - należy przez to rozumieć ustalenia Planu, nieobligatoryjne, mające charakter propozycji do rozważenia i uwzględnienia na etapie projektowania obiektu.

Rozdział II Ustalenia realizacyjne dla całego obszaru objętego opracowaniem

§ 3. Ustalenia przestrzenne.

1. Podstawową funkcją obszaru objętego opracowaniem jest przemysł i usługi gospodarcze.
Funkcjami towarzyszącymi są usługi dla ludności i mieszkalnictwo.
2. Dla powstającej zabudowy określa:
    a) minimalne wielkości działek dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących - 1000 m^2 z tolerancją+- 20%;
    b) 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 18 m;
    c) plan wyklucza wtórny podział działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jeżeli w jego wyniku powstaną działki o powierzchniach mniejszych niż ustalone w Planie działki minimalne;
    d) odstępstwo od ustalonych minimalnych powierzchni działek budowlanych mieszkaniowych stanowić będą działki dla których podział geodezyjny uprawomocnił się przed wejściem w życie niniejszego Planu;
    e) wielkość działek pod inwestycje przemysłowe, usługi gospodarcze, składy, magazyny, rzemiosło, uzależniona będzie od potrzeb inwestora, nie powinny być one jednakże mniejsze niż 2000 m^2;
    f) 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; w przypadku innego podziału niż wskazany na planie terenu przy ul. Kolejowej, ustala się warunek obsługi komunikacyjnej powstałych działek z dróg dojazdowych.

3. Ustalenia lokalizacyjne :

a) Ustala się zasadę grupowania przedsięwzięć w zależności od stopnia ich oddziaływania 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).

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

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

d) Ustala się iż ogrodzenia działek od strony dróg należy realizować po planowanych liniach rozgraniczających pasów drogowych. Wzdłuż południowo-zachodniej pierzei ulicy Przechodniej ogrodzenia należy realizować po linii rozgraniczającej terenów „IT" Dopuszcza się włączenie terenu „IT" w granice poszczególnych działek pod warunkiem iż ich zagospodarowanie (np. trawniki z zielenią niską) umożliwi realizację ciągów infrastruktury technicznej.

Forma ogrodzeń musi umożliwiać migrację płazów, gadów i drobnych ssaków. W ogrodzeniach należy wykonać nisze dla pojemników na odpady komunalne.

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

4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska :

a) Dla terenów lasów i zadrzewień :

plan zakłada umacnianie terenów biologicznie czynnych obszaru poprzez zalesienie gruntów marginalnych dla rolnictwa;

zakazuje się wycinania, niszczenia drzew i krzewów w ciągach zadrzewień i zakrze- wień przydrożnych i nadwodnych, za wyjątkiem robót konserwacyjnych urządzeń melioracyjnych, sytuacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia;

tereny oznaczone na rysunku Planu symbolem ZN - nieużytki porośnięte samosie- wami, tereny nadrzeczne łęgowe, stanowiące nisze ekologiczne - pozostawia się w stanie naturalnym, wyłączając je spod zabudowy;

tereny oznaczone na rysunku Planu symbolem KLs przeznacza się pod kompleks leśny.

b) Dla terenów rolnych:

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; nakazuje się utrzymanie i ochronę zbiorników wodnych,

ustala się objęcie ochroną terenów trwale podmokłych - terenów biologicznie czynnych, o najwartościowszych cechach środowiska;

ustala się warunek objęcia ochroną zabudowy roślinnej na terenach nadrzecznych,

c) Odnośnie ochrony wód :

plan nakazuje zachowanie istniejącego układu hydrograficznego - zbiorników i oczek wodnych, terenów trwale podmokłych, zmiany ich naturalnego charakteru, niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej;

zakazuje się odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód i gleby; wprowadzający ścieki zobowiązani są zapewnić ochronę wód poprzez budowę i eksploatację urządzeń służących tej ochronie (art.42 Prawo Wodne Dz.U. z 2000r. nr 115 poz. 1229 ze zmianami).

d) Odnośnie ochrony powietrza :

eksploatacja instalacji i 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;
działania związane z ochroną powietrza należy realizować zgodnie z Działem II Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

e) Odnośnie ochrony przed hałasem:

działania odnoszące się do ochrony przed hałasem powinny zmierzać do jego ograniczenia poniżej poziomu dopuszczalnego dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów;
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 jednorodzinnej
i zagrodowej.

§ 4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

1. 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.
Nie dopuszcza się lokalizowania stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej i wiatrowni na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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).

2. 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.

3. Kanalizacja sanitarna:

a) plan ustala odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych z całego obszaru do rozdzielczej sieci kanalizacyjnej zapewniającej odbiór i unieszkodliwienie ścieków zgodnie z przepisami szczególnymi; ścieki przemysłowe, technologiczne mogą być wprowadzone do kanalizacji sanitarnej po uwolnieniu z zanieczyszczeń przemysłowych takich jak metale ciężkie, cyjanki, fenole, tłuszcze, nadmierne ilości zawiesin itp.

4. Kanalizacja deszczowa:
   a) wszystkie ulice a granicach obszaru 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 (do podlewania roślin) w ostateczności odprowadzić do kanalizacji deszczowej.

5. Zaopatrzenie w gaz :
   a) plan zakłada wyposażenie obszaru będącego przedmiotem opracowania w sieć gazu ziemnego;
   b) sieć gazowa prowadzona będzie w pasach drogowych;
   c) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 30.07.2001 r. (Dz.U. nr 97/2001)

6. 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 gminne 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.

7. Ciepłownictwo :
   a) wszystkie obiekty w granicach opracowania zaopatrywane będą w ciepło ze źródeł indywidualnych; w kotłowniach stosować należy dla celów grzewczych i technologicznych paliwa ekologicznie czyste, o niskiej zawartości siarki : gaz, olej opałowy, energię elektryczną. Zasadę tę zaleca się stosować również w zabudowie mieszkaniowej.

8. 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 obszar ograniczonego użytkowania wzdłuż linii SN 15kV szerokości lOm - po 5 m od osi linii w rzucie poziomym w rzucie poziomym; odległość ta może ulec zmianie po dokonaniu stosowanych uzgodnień z Rejonem Energetycznym w oparciu o przepisy szczególne; dla równoważenia obciążeń w rejonie objętym opracowaniem plan przewiduje budowę trzech stacji transformatorowych w miejscach wskazanych na rysunku planu;

d) plan wskazuje pas terenu oznaczony symbolem „IT" przeznaczony docelowo pod przebudowę wiązki linii energetycznych średniego napięcia 15kV przebiegających przez tereny 7a, 14,15,16,17,18; ¿S

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

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

9. 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.

1. Bezpośrednią obsługę komunikacyjna pełnić będą:

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

a) dla dróg KD ustala się strefę ruchu uspokojonego;

b) ustala się 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 jedynie zadaszenia nad wejściami do budynku, wjazdami do garaży, wykusze lub inne nadwieszone części budynku, tarasy, wiatrołapy, balkony.

2. Funkcję drogi zbiorczej pełnić będzie ulica Kolejowa (ulica zbiorcza - symbol lKZw) w ciągu drogi wojewódzkiej nr 571:

a) ustala się południową linię rozgraniczającą ul. Kolejowej (lKZw) - od strony projektowanego kompleksu zabudowy w odległości lOm od osi istniejącej jezdni;

b) ustala się skrzyżowania z ulicami : Przechodnią (9KL), Podmiejską (14KL) i ulicą bez nazwy (19KL), z jednoczesnym wykluczeniem tworzenia innych skrzyżowań lub włączeń dróg wewnętrznych;

c) ogranicza się możliwość bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej na przyległe działki budowlane do uzasadnionych przypadków wyjątkowych akceptowanych przez zarządcę drogi wojewódzkiej (obecnie Departament Nieruchomości i Infrastruktury Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego ul. Ciołka lOa, 01-402 Warszawa).

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

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. Włączenia do ruchu na drodze wojewódzkiej należy uzgadniać z właściwym zarządcą drogi.

Rozdział III

Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 6. 1. Tereny oznaczone symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 7aMN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną, Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się usługi podstawowe.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) W granicach wymienionych terenów ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w postaci budynków parterowych z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o nachyleniu połaci dachowych 30-45° , z wykorzystaniem poddasza dla celów mieszkalnych.
Poziom podłogi parteru ustala się na wysokości maksimum 75 cm nad powierzchnią terenu rodzimego. Wysokość budynku nad poziomem parteru nie powinna przekraczać 8,00 m.
Budynki mieszkalne należy sytuować główną kalenicą równolegle do dróg KD lub prostopadle do granic bocznych granic działki w przypadku skośnego układu granic. Odległości budynków mieszkalnych od granic sąsiadów nie mogą być mniejsze niż 4m.

b) 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) W granicach działek dopuszcza się usługi podstawowe wbudowane.

d) Orientacyjny podział terenów na działki budowlane podano na rysunku Planu i w części tekstowej.

e) Ustala się wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia 15kV obszar ograniczonego użytkowania o szerokości lOm - po 5 m od osi linii w rzucie poziomym. Odległość ta może ulec zmianie po dokonaniu stosownych uzgodnień z Rejonem Energetycznym w oparciu o przepisy szczególne. Z Rejonem Energetycznym uzgodnić należy również warunki wykorzystania terenów pod liniami energetycznymi.

f) Dla terenu 7aMN na obecnym etapie ustala się zakaz zabudowy. Docelowo - po przebudowie linii średniego napięcia w pasie „IT" - teren 7a przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - istnieje wówczas możliwość wydzielenia w jego granicach dwóch działek mieszkaniowych jednorodzinnych.

g) 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);

h) Ustala się wielkość terenu biologicznie czynnego w granicach działki w wysokości 60% jej powierzchni.

§7. 1. Tereny o symbolach 8 IT, 9 IT, 10 IT, 11 IT, 12 IT, 13 IT przeznacza się pod główne ciągi infrastruktury technicznej z zielenią izolacyjną.
Dla terenów IT ustala się zakaz zabudowy. Stanowić one będą rezerwę pod docelową przebudowę linii energetycznych średniego napięcia. Dopuszcza się włączenie terenów IT w granice działek budowlanych pod warunkiem iż będą one użytkowane jako tereny zielone (trawniki) lub tymczasowe place składowe lub postojowe.

§ 8. 1.Tereny oznaczone symbolami 14Rz, 15Rz, 16Rz, 17Rz, 18Rz przeznacza się pod rzemiosło produkcyjne i usługowe.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) W granicach terenów przewiduje się realizację obiektów rzemiosł różnych, jednakże nie zaliczanych do znacząco oddziaływujących na środowisko" w rozumieniu Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z 24 września 2002 r. (Dz.U. nr 179 poz. 1490),

b) Do czasu przebudowy istniejących linii SN 15kV zabudowa terenów jest możliwa z wyłączeniem obszarów ograniczonego użytkowania wzdłuż linii energetycznych. Ustala się możliwość przebudowy linii na tereny IT co zniesie obecne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

c) Gabaryty obiektów wynikać będą z potrzeb technologicznych zakładów.

d) Ewentualna uciążliwość zakładów nie może wykraczać poza granice działki przewidzianej do zainwestowania. Działalność prowadzona w zakładać musi gwarantować ochronę wszystkich elementów środowiska, a więc:

ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez właściwe rozwiązanie gospodarki ściekami komunalnymi, przemysłowymi i 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 odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej; do czasu budowy sieci, po podczyszczeniu należy zagospodarować je w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny,

właściwe zagospodarowanie odpadów komunalnych i przemysłowych,

oszczędne korzystanie z zasobów wody poprzez stosowanie zamkniętego obiegu wody w procesach technologicznych,

ograniczenie ponadnormatywnego oddziaływania instalacji do granic terenu przeznaczonego do zainwestowania,

stosowanie technologii przyjaznych środowisku.

e) 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);

f) W granicach terenów dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela obiektu w postaci mieszkania wydzielonego z obiektu lub wolnostojącego budynku mieszkalnego.

g) Dla obsługi planowanych obiektów należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc parkingowych w granicach ich lokalizacji z wjazdem i wyjazdem pojazdów przodem.

h) Teren biologicznie czynny w granicach działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40% jej powierzchni.

§ 9. 1. Tereny oznaczone symbolem **19 P/S/Ug/Rz, 20 P/S/Ug/Rz, 21P/S/Ug/Rz, 22 P/S/ Ug/Rz** przeznacza się pod obiekty przemysłowe, składy, magazyny, usługi gospodarcze w szerokim zakresie, usługi komunalne, rzemiosło, usługi komunikacyjne (w tym stacje paliw), handel hurtowy i inne zbliżone funkcje.

2. Jako funkcje uzupełniające dopuszcza się pomieszczenia hotelowe na potrzeby zakładów.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

   a) Gabaryty obiektów wynikać będą z potrzeb technologicznych zakładów.

   b) Dopuszcza się w granicach terenów obiekty mogące znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem iż nie będą one powodowały pogorszenia stanu środowiska lub nie będą powodować zagrożenia życia i zdrowia ludzi.

   c) Działalność prowadzona w zakładać musi gwarantować ochronę wszystkich elementów środowiska poprzez :

      ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez właściwe rozwiązanie gospodarki ściekami komunalnymi, przemysłowymi i 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 odprowadzone będą do kanalizacji deszczowej , do czasu budowy sieci, ścieki po podczyszczeniu należy zagospodarować w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny,

      właściwe zagospodarowanie odpadów komunalnych i przemysłowych,

      oszczędne korzystanie z zasobów wody poprzez stosowanie zamkniętego obiegu wody w procesach technologicznych,

      ograniczenie ponadnormatywnego oddziaływania instalacji do granic terenu przeznaczonego do zainwestowania

      stosowanie 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.

   e) Dla obsługi planowanych obiektów należy wykonać niezbędną ilość miejsc parkingowych w granicach lokalizacji z wjazdem i wyjazdem pojazdów przodem.

   f) Pas terenu przy ul. Kolejowej z ciągami infrastruktury technicznej przeznaczyć należy pod zieleń niską w granicach poszczególnych działek, lub wyłączyć z działek i zagospodarować jako teren ogólnodostępny z zielenią i parkingami.

   g) Na działkach o numerach ewidencyjnych 1829, 1831, 1833, 1835, 1837, 1839, 1841/2, 1843/2, 1845/3, 1847/3 znajduje się stanowisko archeologiczne. Wszelkie prace ziemne na w/wym. działkach muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym na koszt inwestora.

   h) Teren biologicznie czynny w granicach działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40% jej powierzchni.

§ 10. Teren oznaczony symbolem 23NO przeznacza się zgodnie ze stanem istniejącym pod mechaniczno - biologiczną oczyszczalnię ścieków dla miasta Nasielska, z punktem zlewnym dla ścieków dowożonych.

§ 11. 1. Teren o symbolu 24 Zc przeznacza się pod cmentarz komunalny. Teren przedmiotowy należy traktować jako część planowanego cmentarza, drugą część należy przewidzieć poza granicą miasta na przyległym terenie wsi Pieścirogi Stare.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) Teren cmentarza należy zagospodarować jako element architektury krajobrazu o charakterze zieleni parkowej z obiektami budowlanymi (np.: dom przedpogrzebowy),

obiektami małej architektury i infrastruktury technicznej związanymi z przeznaczeniem terenu. Kompozycja przestrzenna cmentarza powinna uwzględniać wymagania przepisów szczególnych.

b) Minimum 10% powierzchni cmentarza należy przeznaczyć pod zieleń wysoką. Wskazane jest stosowanie w kwaterach drzew iglastych.

c) Zgodnie z przepisami szczególnymi ustala się 50m strefę ochrony sanitarnej dla terenów wyposażonych w wodociąg, sąsiadujących bezpośrednio z miejscami przeznaczonymi na pochówki. W granicach tej strefy obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej wraz z zakazem uprawiania owoców i warzyw przeznaczonych do bezpośredniego spożycia.

d) Na terenie parkingów lub w miejscach dostępnych dla pojazdów transportowych należy wydzielić punkty gromadzenia odpadów (w postaci zasieków lub zbiorników przenośnych) w ilości niezbędnej dla właściwego funkcjonowania obiektu oraz przeciwdziałania zaśmiecaniu okolicznych terenów.

§ 12. Tereny o symbolach 25Ksp, 26Ksp przeznacza się pod parkingi ogólnodostępne.

§ 13. Dla terenu zawartego pomiędzy ul. Podmiejską, Krupki, Kolejowa i północno-wschodnią granicą opracowania, plan dopuszcza przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości. Procedura ta może obejmować cały wskazany terenu lub jego część, w zależności od realnych potrzeb.

Rozdział IV Skutki prawne Planu

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

a) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną- 15%,

b) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z usługami towarzyszącymi - 30%,

d) dla terenu przemysłu, składów, usług - 30%,

e) dla terenów przeznaczonych pod urządzenia i inwestycje publiczne oraz zalesienia - 0%.

Rozdział V Przepisy przejściowe i końcowe

§ 15. 1.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 WSR.VIII.7711-121/04 z dnia 15 listopada 2004r.

2. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie Planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszego Planu.

3. Do czasu przeznaczenia terenów zgodnie z Planem będą one użytkowane w sposób dotychczasowy.

4. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Nasielska.

5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ
w Nasielsku

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr Dariusz Leszczyński