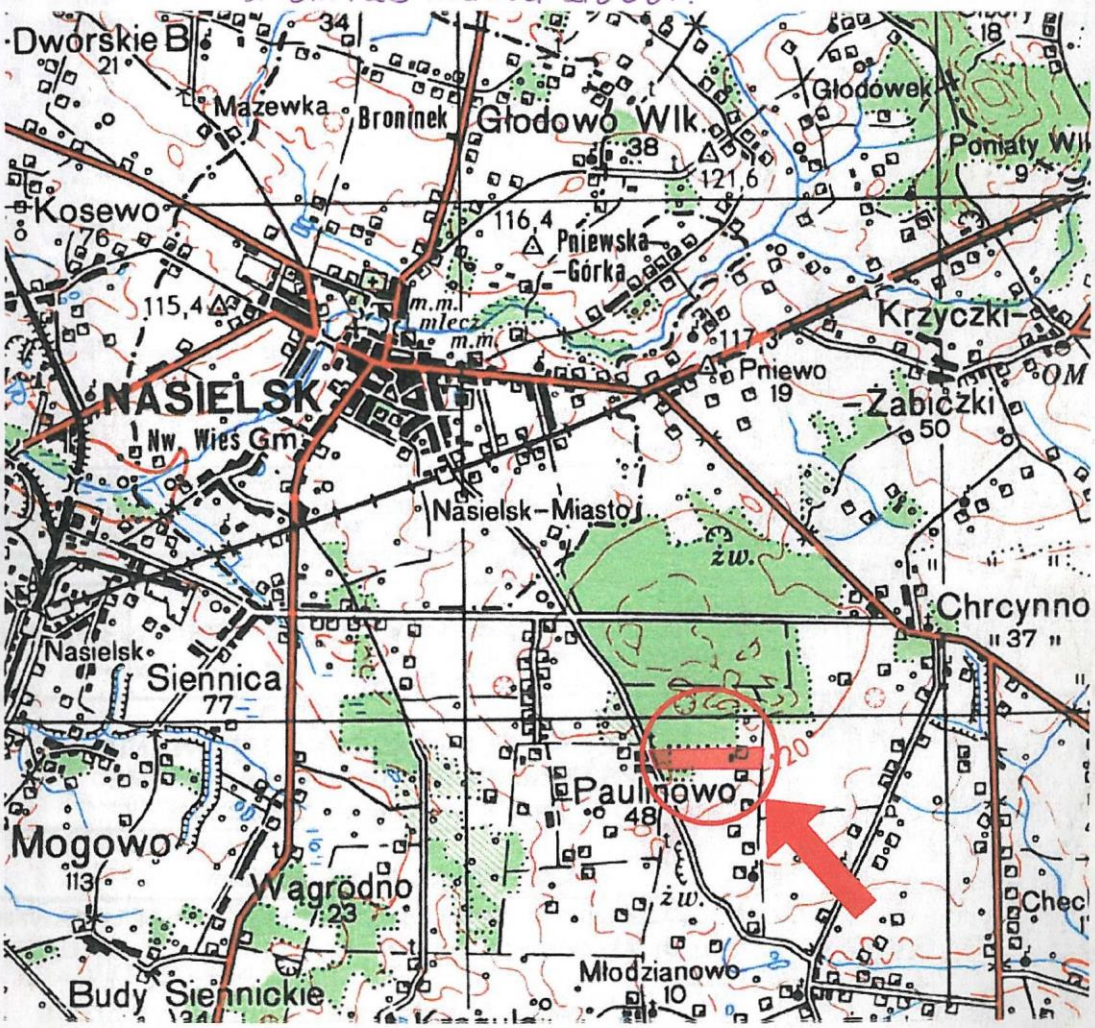
BURMISTRZ NASIELSKA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINY NASIELSK

dot. terenów w miejscowości **ŻABICZYN**

uchwała nr LI/338/05
Rady Miejskiej w Nasielsku
z dnia 8 grudnia 2005 roku
ogłoszona Dz. Urz. Woj. Maz. Nr. 56, poz. 1781
z dn. 22 marca 2006 r.



PUŁTUSK - NASIELSK
GRUDZIEŃ 2005 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

15

S P I S T R E Ś C I

strona

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

Rozdział 2 - Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni 5
§ 8 - ogólne zasady zagospodarowania 5

Rozdział 3 - Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego 5
§ 9 - zakres ochrony środowiska przyrodniczego 5
§ 10 - zakres kształtowania środowiska przyrodniczego 6
§ 11 - zakres ochrony i kształtowania środowiska kulturowego 6 § 12 - zakres ochrony gruntów rolnych 7

Rozdział 4 - Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania 7
§13 - jednostki terenowe: MN-1 do MN-7 7
§ 14-jednostka terenowa MN/U 8
§ 15-jednostka terenowa ZP/US 8
§ 16-jednostka terenowa ZL 8

Rozdział 5 - Ustalenia w zakresie komunikacji 9
§ 17 - obsługa komunikacyjna 9
§ 18 - komunikacja rowerowa 9
§ 19 - komunikacja piesza 9
§ 20 - zasady i wskaźniki parkowania 9
§ 21 - parametry ulic 10

Rozdział 6 - Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej 10
§ 22 - gospodarka wodno-ściekowa i odpadami stałymi 10
§ 23 - energetyka 1S
§ 24 - ogrzewanie. 11
§ 25 - telekomunikacja. 11
§ 26 - lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej. 12

Rozdział 7 - Skutki prawne uchwalenia planu w zakresie'wartości nieruchomości (§ 27) 12

Rozdział 8 - Przepisy przejściowe i końcowe (§ 28, § 29, § 30 i § 31. 12

U C H W A Ł A Nr LI/338/05

Rady Miejskiej w Nasielsku

z dnia 8 grudnia 2005 roku. w sprawie

uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk dot. terenów w miejscowości Żabiczyn

(działki nr: 1, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13 i 2/14) .

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr XXXV/235/04 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 9 grudnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nasielsk dot. terenów w miejscowości Żabiczyn (nieruchomości o numerach ewidencyjnych: 1, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13 i 2/14, w przedmiocie i zakresie ustaleń planu dotyczącym: ustalenia funkcji terenów, sieci komunikacji oraz zasad podziału na działki budowlane, jak również zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - Rada Miejska w Nasielsku na wniosek Burmistrza Nasielska, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Nasielsk" przyjętego uchwałą NrXVTI/134/2000 Rady Miasta i Gminy w Nasielsku z dnia 7 sierpnia 2000 r. uchwala co następuje:

Rozdział I Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nasielsk dot. terenów położonych w miejscowości Żabiczyn, na obszarze określonym w § 2, w granicach określonych szczegółowo w § 3, zwany dalej Planem.

§2.

Plan, o którym mowa w § 1 dotyczy gruntów będących w części użytkiem rolnym, a w części lasem oraz stawem i obejmuje działki o numerach ewidencyjnych: 1, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13 i 2/14.

§3.

1. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:
   1) . od wschodu - wschodnia granica działek nr 2/9 i 2/13;
   2) . od południa- południowe granice działek nr 1, 2/10, 2/11, 2/12 i 2/13;
   3) . od zachodu - istniejąca wschodnia linia rozgraniczająca, .drogi powiatowej (zachodnia granica działki nr 1),
   4) . od północy - południowy brzeg istniejącej drogi lokalnej (granica obrębu).
2. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Ustalenia planu dotyczą przeznaczenia terenu rolnego, pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług oraz terenów wypoczynku codziennego wraz z układem komunikacyjnym.

§4.

1. Plan nie określa terminu obowiązywania jego ustaleń.
2. Planu zawiera ustalenia określone w art. 15 ust. 2 ustawy w dostosowaniu do postanowień uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz specyfiki terenu; dotyczą one zwłaszcza:
   1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnym sposobie zagospodarowania
   2) zasad obsługi obszaru w zakresie komunikacji publicznej oraz indywidualnej,
   3) zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej,
   4) zasad podziału terenu na działki dla inwestycji,
   5) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy określonych zwłaszcza poprzez:
      a) linie zabudowy,
      b) charakter i gabaryty obiektów,
      c) minimalny procentowy wskaźnik terenów biologicznie czynnych;
   6) szczególnych warunków zagospodarowania terenu wynikających z warunków ochrony wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego,

§5.

1. Plan odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego granicami planu.
2. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2) symbole przeznaczenia terenów,
   3) linie wydzielające proponowane działki inwestycyjne oraz linie ich wewnętrznych podziałów,
   4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
   5) projektowany układ dostępności poszczególnych działek inwestycyjnych do urządzeń komunikacji publicznej kołowej i pieszej; klasyfikacja funkcjonalna ulic,
   6) tereny wód otwartych,
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu odnoszące się do problematyki wymienionej w ust. 2, przedstawione w formie punktowej lub linii ciągłej mają charakter obligatoryjny.
4. Ustala się, że linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 2 pkt 1 są wyznaczone na rysunku planu jako ściśle określone (linia ciągła).
5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. *2'* lub przedstawione w formie linii przerywanej mają charakter postulatywny lub informacyjny.

§6.

1. Plan określa przeznaczenie terenów na poszczególne cele poprzez zdefiniowanie ich funkcji, odnosząc odpowiednie ustalenia w tym zakresie do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,

2. Plan wyznacza tereny:
   1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności (zabudowa wolnostojąca, z możliwością lokalizacji towarzyszących usług nieuciążliwych z elementami infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
   2) usług, (handlu, gastronomii) wraz z towarzyszącymi elementami infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U;
   3) ulic o komunikacji kołowej - oznaczone na rysunku planu symbolem KDL, KDW, o ruchu pieszo-jezdnym - oznaczone na rysunku planu symbolem KDX oraz o ruchu pieszym i rowerowym - oznaczone na rysunku planu symbolem KDP;
   4) zieleni z urządzeniami rekreacji i sportu, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP/US,
   5) lasu - oznaczone na rysunku planu symbolem ZL,
   6) wód otwartych - oznaczone na rysunku planu symbolem **W,**
   7) lokalizacji stacji transformatorowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem EE;
3. Plan określa zasady uzbrojenia w systemy infrastruktury technicznej.

§7.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. ***planie*** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. ***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 planu*** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
4. ***przeznaczeniu podstawowym*** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmować więcej niż 60 % obszaru,
5. ***przeznaczeniu uzupełniającym*** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
6. ***jednostce terenowej*** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, podstawowego i uzupełniającego, lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
7. ***wydzieleniu terenowym*** - należy przez to rozumieć obszar znajdujący się w obrębie określonej jednostki terenowej, różniący się od niej rodzajem przeznaczenia i obecnym sposobem użytkowania, ale związany z tą jednostką funkcjonalnie lub ustalanymi zasadami zagospodarowania
8. ***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 lub mogących pogorszyć stan środowiska.
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,
3) poprzez usługi handlu rozumie się obiekty prowadzące handel detaliczny z wyłączeniem handlu paliwami płynnymi oraz handlu hurtowego.

9. ***obowiązujących Uniach zabudowy*** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie usytuowania zewnętrznej, ściany budynku, bez uwzględniania balkonów, loggi i werand wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,0 m przy czym:
   1) obowiązujące linie zabudowy zwartej należy traktować jako usytuowanie zabudowy bez zachowania odstępów pomiędzy poszczególnymi budynkami,
   2) obowiązujące linie zabudowy nieciągłej należy traktować jako usytuowanie zabudowy z zachowaniem odstępów pomiędzy poszczególnymi budynkami, przy czym minimalne odległości pomiędzy budynkami muszą zachowywać wymagania zawarte w obowiązujących przepisach,
10. ***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,
11. ***minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej*** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową powierzchni biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni całego terenu objętego stosownymi granicami, 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,
12. ***przestrzeniach publicznych*** - należy przez to rozumieć istniejące lub projektowane w ramach planu przestrzenie ogólnie dostępne bez żadnych ograniczeń,
13. ***terenach publicznych*** - należy przez to rozumieć te tereny, których zainwestowanie i utrzymanie będzie finansowane ze środków publicznych w całości lub w części,
14 ***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,
15. ***obiektach obniżających standard warunków mieszkaniowych*** - 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).

16. ***przepisach szczególnych i odrębnych*** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 KPA).
17. ***ustawie*** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne w zakresie kształtowania przestrzeni

§8.

Plan ustala ogólne zasady zagospodarowania terenu objętego planem.

1. W zakresie ustaleń ogólnych dotyczących zasad realizacji inwestycji plan podkreśla obowiązek przestrzegania zasad projektowania zabudowy zgodnie z „warunkami technicznymi jakimi powinny odpowiadać budynki" *(Dz.U. Nr 75 z 2002 r., poz.690 z późniejszymi zmianami);*
2. Wykonanie stawu zgodnie z operatem wodno-prawnym z 2002 r.

Rozdział 3 Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§9.

W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego stwierdza się, że cały obszar objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Nasielsko-Karniewskim powołanym uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej w Ciechanowie Nr 59/X/90 z dnia 23 kwietnia 1990 r. ze zmianą w rozporządzeniu Wojewody Ciechanowskiego Nr 8/1998 z dnia 28 maja 1998 r. oraz w rozporządzeniu Nr 61 Wojewody Mazowieckiego 24 lipca 2002; plan ustala:

1. Nakaz stosowania zakazów i ograniczeń wynikających z rozporządzenia Nr 61 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 lipca 2002 w sprawie wprowadzenia Obszaru Chronionego Krajobrazu *(Dz. Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 204, poz. 4939)',*
   w szczególności plan zakazuje:
   1) lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
   2) utrzymania otwartych rowów i zbiorników ściekowych,
   3) dokonywania zmian stosunków wodnych jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarka rybacka,
   4) likwidowania małych zbiorników wodnych i starorzeczy oraz obszarów wodno- błotnych,
   5) organizacji rajdów motorowych i samochodowych oraz pokazów lotów akrobatycznych, dotyczy dolin rzecznych, torfowisk i lasów,

6) likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, nie dotyczy usuwania zadrzewień zagrażających niebezpieczeństwu ludzi i mienia,
7) umyślnego zabijania dzikich zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierząt, tarlisk i złożonej ikry, ptasich gniazd oraz wybierania jaj, nie dotyczy gospodarki łowieckiej lub rybackiej prowadzonej w oparciu o odrębne przepisy oraz racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej,
8) wypalania roślinności i pozostałości roślinnych,
9) wydobywania skał, minerałów, torfu oraz niszczenia gleby,
10) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem obiektów posiadających związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, nie dotyczy zatwierdzonych lub przyjętych do dnia wejścia w życie rozporządzeniem złóż kruszywa naturalnego - w rozumieniu prawa geologiczno-górniczego.

2. Ochronę istniejącego drzewostanu i zakaz nieuzasadnionego uszczuplania istniejących zadrzewień i zakrzewień nie wynikającego z ustaleń określonych na rysunku planu oraz bezwzględną ochronę drzew o charakterze pomnikowym - posiadających obwód powyżej 200 cm na wysokości 130 cm nad poziomem terenu.
3. Nakaz utrzymania i obowiązek uzupełnień zieleni niskiej i średnio wysokiej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP/US.
4. Zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych obniżających standard warunków mieszkaniowych.
5. Zakaz lokalizacji obiektów emitujących zanieczyszczenia powietrza oraz hałas.
6. Nakaz obligatoryjnych umów z wyspecjalizowanym przedsiębiorstwem dotyczących systematycznego odbioru ścieków i odpadów stałych.
7. Nakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej poza obszarem ograniczonego użytkowania związanego z trasami komunikacyjnymi.
8. Zakaz stosowania żużla do utwardzania dróg wewnętrznych.
9. Zakazów określonych w ust. 1 nie stosuje się przy wykonywaniu zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa kraju.

§ 10.

W zakresie kształtowania środowiska przyrodniczego plan ustala:

1. Obowiązek zagospodarowania zielenią towarzyszącą niską i wysoką terenów i przestrzeni publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP/US.
2. Obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej, średnio wysokiej i niskiej wzdłuż dróg.
3. Minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
   1) dla terenu MN/U - 3 0%,
   2) dla terenów MN - 60%.

§ u.

W zakresie ochrony i kształtowania środowiska kulturowego plan ustala na obszarze w granicach planu:

1 Obowiązek nawiązywania formy architektonicznej do kanonów tradycji regionalnej.
2. Nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych.

§ 12.

W zakresie ochrony gruntów rolnych stwierdza się, że na terenie planu występują grunty klasy: RIVb oraz klas niższych. Grunty kl. IV zajmują powierzchnię mniejszą niż 1,0 ha, a zatem nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Grunty leśne występujące na obszarze planu, w wyniku ustaleń planu pozostają w użytkowania leśnym; jedynie niewielka ich część (ok. 0,055 ha) przeznaczona jest na poszerzenie drogi KDW-01 i wymaga uzyskania zgody Wojewody Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

Rozdział 4 Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania

§13.

Dla jednostek terenowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN-1 (ok. 0,66 ha), MN-2 (ok. 1,80 ha), MN-3 (ok. 1,05 ha), MN-4 (ok. 0,69 ha), MN 5 (ok. 0,39 ha), MN-6 (ok. 0,42 ha), MN-7 (ok. 2,28 ha), plan ustala:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności (jednorodzinna wolnostojąca) z możliwością towarzyszącej, nieuciążliwej funkcji usługowej.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
   1) obowiązek dokonania podziału terenu wg zasad określonych na rysunku planu przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego,
   2) minimalna powierzchnia działki - 900 m^2; minimalna szerokość frontu działki - dla zabudowy wolnostojącej - min. 20,0 m;
   3) zakaz głębokiego podpiwniczania budynków,
   4) wprowadzanie nowych, uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów;
   5) minimalny procentowy wskaźnik terenów biologicznie czynnych - 60%;
   6) stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy; nie przekraczanie 8,0 m wysokości z wykorzystywaniem użytkowym poddaszy oraz maksymalnym wyniesieniem poziomu parteru ok., 1,0 m ponad otaczający teren;
   7) preferowanie tradycyjnych form wystroju, detalu i kolorystyki architektury tradycyjnej z użyciem miejscowych materiałów (drewno, cegła spoinowana lub inne ceramiczne materiały licowe, kamień); jako zasada - stosowanie dachów dwu lub wielospadowych, pochyłych, o kącie nachylenia połaci min. 35°, 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;
   8) plan dopuszcza budowę garaży i obiektów gospodarczych wyłącznie jako obiektów związanych przestrzennie z budynkiem mieszkalnym,
   9) stosowanie ustaleń określonych w § 8, § 9, § 10 i § 11.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
   1) obsługa jednostek z ulic: KDW-02, KDW-1, KDX-1, KDX -2, KDX -3 i KDX-4,
   2) parkingi dla obsługi zabudowy na terenie własnych działek,
   3) parametry techniczne dróg wg Rozdz. 5, § 21
4. Zasady obsługi inżynieryjnej wg Rozdz. 6.

§ 14.

Dla jednostki terenowej oznaczonej na rysunku planu symbolem: MN/U (ok. 0,18 ha) plan ustala:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności (jednorodzinna wolnostojąca) z usługami handlu i gastronomii związane z obsługą osiedla.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
   1) teren zainwestowany; warunki dalszego inwestowania wg § 14, ust. 2 pkty 3, 4, 6, 7. 9.
   2) plan ustala obowiązek zachowanie istniejącego zadrzewienia i uzupełnianie nowymi nasadzeniami drzew i krzewów,
   3) plan adaptuje istniejącą zabudowę;
   4) plan dopuszcza uzupełnienie istniejącej zabudowy pod warunkiem:
      a) utrzymania minimalnego procentowego wskaźnika terenów biologicznie czynnych - 30%;
      b) stosowania ustaleń określonych w § 8, § 9, § 10 i § 11.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
   1) obsługa jednostki z istniejącej drogi KDX-3;
   2) parametry techniczne dróg wg Rozdz. 5,.
4. Zasady obsługi inżynieryjnej wg Rozdz. 6.

§ 15.

Dla jednostki terenowej oznaczonej na rysunku planu symbolem ZP/US (ok. 1,04 ha), plan ustala:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu jako przestrzeni publicznej - adaptacja istniejącego stawu z zielenią towarzyszącą i urządzeniami sportowymi.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
   1) Dla **wydzielenia terenowego** w jednostce **ZP/US** oznaczonego na rysunku planu symbolem W, plan ustala jako podstawowe przeznaczenie terenu - staw oraz nakłada obowiązek jego utrzymania i konserwacji.;
   2) Wokół stawu należy zabezpieczyć teren niezbędny dla przeprowadzania konserwacji wraz z umożliwieniem dojazdu sprzętu konserwatorskiego;
3. Zasady obsługi komunikacyjnej - dostępność jednostki od strony ulicy KDW-1, dodatkowo dostępność piesza ciągiem KDP.

§ 16.

Dla jednostki terenowej oznaczonej na rysunku planu symbolem ZL (ok.,2,15 ha), plan ustala podstawowe przeznaczenie terenu jako przestrzeni publicznej - adaptowany las bez prawa zabudowy.

Rozdział 5 Ustalenia w zakresie komunikacji.

§ 17.

1. Dla ulic zapewniających powiązania zewnętrzne układu komunikacyjnego obszaru objętego granicami planu z podstawowym układem komunikacyjnym gminy Nasielsk plan przyjmuje klasyfikację funkcjonalną wg której określa:
   1) drogę powiatową biegnącą wzdłuż zachodniej granicy planu (poza obszarem planu) i łączącą z miastem Nasielsk - jako zbiorczą *(KDZ),*
   2) drogę gminną biegnącą wzdłuż wschodniej granicy planu (częściowo poza obszarem planu) - jako lokalną *(KDL)*
   3) drogę północną łączącą osiedle z drogą powiatową z gminną, biegnącą wzdłuż północnej granicy planu-jako wewnętrzną **(KDW-01 i KDW-02),**
2. Plan ustala podstawowy wewnętrzny układ komunikacji kołowej obsługujący obszar w granicach planu, oraz klasyfikację funkcjonalną ulic tworzących ten układ: ulicę **KDW-1** -jako wewnętrzną oraz jednoprzestrzenne sięgacze pieszo-jezdne: **KDX-1, KDX-2, KDX- 3 i KDX-4** oraz ciągi pieszo-rowerowe: **KDP;**
4. Plan ustala przebiegi linii rozgraniczających wyznaczone na rysunku planu - dla ulic układu podstawowego i dla ulic obsługujących oraz proponuje szerokości pasa, przebiegi i przekroje wynikające m.in. z potrzeb przewidywanego uzbrojenia.
5. Plan nakłada obowiązek zaprojektowania na etapie p.t. dróg pożarowych umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej do poszczególnych obiektów *wgDz. U. Nr 121 z 2003 r., poz. 1139; rozdz.5 zpóźn. zmianami.*

§18.

W zakresie komunikacji rowerowej plan ustala obowiązek wydzielania w ramach ogólnodostępnych parkingów samochodowych przy usługach miejsc postojowych dla rowerów.

§ 19.

W zakresie komunikacji pieszej plan ustala obowiązek wprowadzenia ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDP.**

§20.

1- Plan ustala minimalne wskaźniki parkingowe dla obszaru objętego granicami planu:
   1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1,0 m.p./l mieszkanie,
   2) dla obiektów usługowych i handlowych 2 m.p./lOO m^2 p.uż. budynku,
2. Dla działek inwestycyjnych plan ustala obowiązek lokalizacji na terenie własnej działki 100% miejsc parkingowych wynikających ze wskaźników parkingowych określonych w ust. 1.

§21.

Plan wprowadza następujące ustalenia dla budowli związanych z komunikacją publiczną:

Lp	Symbol	Nazwa obiektu	Położenie	Funkcja	Szer. *yt* . liniach rozgr. *lmf*	Licz ba pasm rucbu	Inne ustalenia i uwagi
1	2 1			4 ¨ v.		■ 5 •	s 6
ULICE POZA GRANICAMI USTALEN PLANU							
1	*KDZ*	droga powiatowa do Nasielska	na zachód od obszaru planu	zbiorcza	15,0	1 x 2	poszerzenie na stronę bezleśną
2	*KDL*	część drogi gm. (dz. nr 261-Chrcynno) - wschodniej	na wschodniej granicy obszaru planu	lokalna	4,0 (7,0)	1x2	
ULICE W GRANICACH USTALĘ]V PLA]VU							
1	KOL	poszerzenie drogi wschodniej	wzdłuż wschodniej granicy planu	lokalna (gminna)	3,0 do 10)	1x2	poszerzenie na obie strony po 3,0 m
2	KDW-01	droga północna proiektowana	na północnej granicy obszaru planu	wewnętrzna	7,0	1x2	na odcinku leśnym z zakazem parkowania
3	KDW-02	ulica północna projektowana	na północnej granicy obszaru planu	wewnętrzna	10,0	1x2	na odcinku zabudowanym
4	KDW-1	ulica projektowana	centralna część obszaru planu	wewnętrzna	10,0	1 x 2	j ednoprzestrzenna
5	KDX-1	ulica projektowana	centralny obszaru planu	ciąg pieszo - jezdny	6,0	1 X 1	j ednoprzestrzenna
6	KDX-2	ulica projektowana	część wschodnia obszaru planu	ciąg pieszo - lezdny	6,0	1 X 1	j ednoprzestrzenna
7	KDX-3	ulica projektowana	południowa część obszaru planu	ciąg pieszo - lezdny	8,0	1 X 1	j ednoprzestrzenna
8	KDX-4	culica proiektowana	centralna część obszaru planu	ciąg pieszo - lezdny	8,0		j ednoprzestrzenna
9	KDP	ciąg projektowany	w rejonie drogi KDX-2	ciąg pieszy	3,0		z i zielenią towarzyszącą
10	KDP	ciąg proiektowany	w rejonie terenu ZP/US	ciąg pieszy	5,0		z i zielenią towarzyszącą

Rozdział 6 Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§22.

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej i odpadami stałymi plan ustala zasady obsługi inżynieryjnej obszaru objętego granicami planu, a w szczególności:

1- W zakresie wodociągów:

1) plan ustala zaopatrzenie w wodę z ujęcia miejskiego poprzez system wodociągu wiejskiego zlokalizowanego we wsi Żabiczyn lub z miasta Nasielsk.
2) należy zapewnić zaopatrzenie wodne na cele ppoż. *wg Dz.U. Nr 121 z 2003 r., poz. 139; rozdz. 1-4* z uwzględnieniem hydrantów naziemnych.

2. W zakresie odprowadzania i neutralizacji ścieków plan ustala:
   1) docelowo objęcie terenu planu systemem kanalizacji miasta Nasielsk; do czasu realizacji komunalnych urządzeń odprowadzania ścieków sanitarnych, plan dopuszcza odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych z terenów zabudowy mieszkaniowej do lokalnych urządzeń do gromadzenia ścieków sanitarnych (szczelne osadniki bezodpływowe) i obowiązkowe umowy na ich odbiór z przedsiębiorstwem specjalistycznym.
   2) odprowadzanie wód opadowych z terenów utwardzonych do rowów otwartych
3. W zakresie neutralizacji odpadów stałych:
   1) ustala się, Ze odpady stałe przejściowo gromadzone będą na terenach poszczególnych posesjach w przeznaczonych do tego obiektach, skąd taborem specjalistycznym 'wywożone będą na miejskie wysypisko śmieci w ramach obowiązkowych indywidualnych umów użytkowników z przedsiębiorstwem specjalistycznym.
   2) unieszkodliwianie odpadków odbywać się będzie poza obszarem objętym granicami planu (wysypisko miejskie).

§23.

Plan ustala obsługę inżynieryjną obszaru objętego granicami planu w zakresie gospodarki energetycznej z systemów ogólnomiejskich, a w szczególności:

1. w zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala: doraźnie dla celów komunalno-bytowych dla projektowanej zabudowy przewiduje się gaz propan-butan w butlach; docelowo występuje możliwość zaopatrzenia w gaz ziemny z pokryciem 100% zapotrzebowania na. cele komunalno-bytowe, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ewentualnie ogrzewania ze stacji redukcyjnej w Nasielsku (południe) poprzez projektowany gazociąg;

2. W zakresie elektroenergetyki plan ustala:
   1) zapewnienie zasilania projektowanego budownictwa mieszkaniowego w energię elektryczną z projektowanej na terenie MN/U stacji transformatorowej 15/0,4 kV poprzez:
      a) nowe kablowe linie elektroenergetyczne SN wzdłuż ulicy północnej,
      b) nowe kablowe linie elektroenergetycznych NN na terenie osiedla
      c) przyłącza kablowe z linii projektowanych wzdłuż ulic na obszarze planu,
      d) wykonanie linii abonenckich n.n. zasilających poszczególne obiekty, dla których techniczne elementy projektowanej sieci określi energetyka zawodowa poszczególnym inwestorom w formie przydziału mocy i technicznych warunków przyłączenia,
   d) wykonanie linii kablowych i punktów oświetlenia ulicznego;

§24.

Plan ustala ogrzewanie budynków mieszkalnych i usługowych z lokalnych źródeł ciepła na paliwo ekologiczne, tzn. elektryczność, olej niskosiarkowy, drewno, ~w przyszłości gaz, z ewentualnym wykorzystaniem niekonwencjonalnych źródeł ciepła (kolektory słoneczne
i pompy cieplne).

§ 25.

Plan ustala potrzebę zapewnienia dostępności usług telekomunikacji przewodowej poprzez sieć kablową powiązaną z liniami telefonicznymi występującymi na terenie miasta Nasielsk.

§26.

1. Plan nakazuje w miarę możliwości technicznych lokalizowanie urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej (sieci: kanalizacyjnych, wodociągowych, gazowych, kabli elektro-energetycznych, oświetlenia ulicznego, kanalizacji telefonicznej) na terenach publicznych z reguły w liniach rozgraniczających ulic.
2. 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 7 Skutki prawne uchwalenia planu w zakresie wartości nieruchomości

§27.

Zgodnie z art. 15 ust.2, pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem niniejszego planu:

dla terenów, które w wyniku uchwalenia planu zmienią przeznaczenie na funkcję mieszkaniową - przyjęto stawkę procentową - 7,5 %;

dla terenów pozostałych (tereny sportu i rekreacji oraz komunikacji) - przyjęto stawkę procentową 0 %.

Rozdział 8 Przepisy przejściowe i końcowe

§28.

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

§29.

Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) . rysunek planu stanowiący załącznik nr 1,
2) . rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2,
3) . rozstrzygnięcie o sposobie realizacji , zapisanych w planie inwestycji z zakresu inra- struktury technicznej , które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania , zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§30.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Nasielska.

§31.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

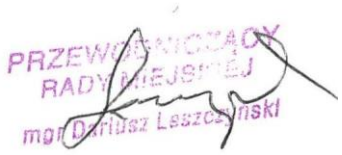
PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr Dariusz Leszczyński

Załącznik Nr 2 do
uchwały Nr LI/338/05 Rady
Miejskiej w Nasielsku z dnia
8 grudnia 2005 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nasielsk dot. terenów w miejscowości Żabiczyn
(działki nr: 1, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13 i 2/14).

Rozstrzygnięcie dot. sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu zgłoszono nioe zgłoszono żadnych uwag.



Załącznik Nr 3 do
uchwały Nr LI/338/05 Rady
Miejskiej w Nasielsku z dnia
8 grudnia 2005 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nasielsk dot. terenów w miejscowości Żabiczyn
(działki nr: 1, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13 i 2/14).

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie

1. Tereny projektowanego zainwestowania wymagają wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej dla zrealizowania nowego ustalonego planem zagospodarowania.

2. Źródłem finansowania inwestycji związanych z przystosowaniem nowych terenów dla przyszłej zabudowy będzie budżet gminy - w części dotyczącej inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym oraz dotacje pochodzące z funduszy Unii Europejskiej i krajowych funduszy celowych. Dopuszcza się możliwość wykorzystania innych źródeł środków finansowych niż wyżej wymienione, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

3. Dopuszcza się realizowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej według szczegółowych warunków organizacji, realizacji i współfinansowania tych inwestycji określonych w przepisach odrębnych dotyczących partnerstwa publiczno - prawnego w odniesieniu do realizacji inicjatyw lokalnych w zakresie inwestycji.

4. Uzbrojenie terenu objętego planem w sieci i urządzenia elektroenergetyczne i związane z ewentualnym zaopatrzeniem w gaz realizowane będzie zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne, na warunkach określonych przez zarządców sieci.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr Bartłusz Leszczyński