Z M I A N A M I E J S C O W E G O P L A N U ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINY N A S I E L S K

obejmującego obszar wsi: Nowe Pieścirogi, Stare Pieścirogi, Mogowo, Morgi, Mokrzyce Włościańskie,

dotycząca części miejscowości **Stare Pieścirogi**

Uchwała Nr III/17/10 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 22 grudnia 2010 r.
ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego

Nr 56 poz. 1836 zdnia 14.04.2011 r.

O p r a c o w a n i e :

arch. arch. Stanisław Korpanty

Grzegorz Piekarski

Sławomir Tabor

mgr.inż. Marek Korpanty

mgr inż. arch. Stanisław Korpanty
czł. OIU nr WA-086
06-413 Ciechanów, ul. Witosa 9/53

Nasielsk 2010 r

Uchwała Nr III/17/10
Rady Miejskiej w
Nasielsku z dnia 22 grudnia
2010 roku.

w sprawie zmiany „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Nasielsk, obejmującego obszar wsi: Nowe Pieścirogi, Stare Pieścirogi, Mogowo, Morgi, Mokrzyce Włościańskie", dotyczącej części miejscowości Stare Pieścirogi.

Na podstawie art.18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami), Zgodnie z uchwałami Rady Miejskiej w Nasielsku nr XLIV/312/10 z dnia 29 stycznia 201 Or. i nr XLV/319/10 z dnia 11 marca 201 Or. w sprawie przystąpienia do zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Nasielsk obejmującego obszar wsi: Nowe Pieścirogi, Stare Pieścirogi, Mogowo, Morgi, Mokrzyce Włościańskie, dotyczącej części miejscowości Stare Pieścirogi,

Rada Miejska w Nasielsku, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nasielsk (Uchwała nr LI 11/394/10 Rady Miejskiej w. Nasielsku z dnia 10 listopada 2010 r, **postanawia, co następuje:**

R O Z D Z I A Ł I

Ustalenia ogólne

§1-

1. Uchwala się **Zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Nasielsk, obejmującego obszar wsi: Nowe Pieścirogi, Stare Pieścirogi, Mogowo, Morgi, Mokrzyce Włościańskie, dotyczącej części miejscowości Stare Pieścirogi w granicach działek o nr ew. 302, 303, 304, 305, 306/1, 306/2, 306/3, 306/4, 307, 308, 309, 310 oraz część działki o nr ew. 319,** zwaną dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 16,78 ha.

§2.

1. Integralnymi częściami uchwały są:

   1) część graficzna planu, obejmująca rysunek planu w skali 1 : 1 000 i wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nasielsk (Uchwała nr LIII/394/10 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 10 listopada 2010 r, w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nasielsk" obejmującej obszar w granicach administracyjnych Miasta i Gminy Nasielsk), stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

   2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały.

   3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Uchwała obejmuje ustalenia zmiany planu zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który składa się z czterech rozdziałów:

   I. Ustalenia ogólne;

   II. Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych zmianą planu;

   III. Ustalenia szczegółowe;

   IV. Ustalenia końcowe.

§3.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
   0 ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2. **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
   1 zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami);
4. **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, stosownie do art. 110 Kodeksu Postępowania Administracyjnego, a w szczególności:
   - Prawo ochrony środowiska,
   - Ustawa o odpadach,
   - Prawo wodne,
   - Prawo budowlane,

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
- Prawo o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

5. **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1 : 1 000, stanowiący integralną część planu i będący załącznikiem nr 1 do uchwały;
6. **symbolu** - należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym;
7. **terenie** - należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
8. **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych na danej działce budowlanej, do powierzchni całkowitej tej działki;
9. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
10. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego obiektu od linii rozgraniczającej terenu, krawędzi jezdni, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) - o głębokości 1,5 m i powierzchni zabudowy do 6,0 m^2;
11 **.przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie - nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
12. **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danym terenie - nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
13. **obiekcie obsługi technicznej** - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty i urządzenia techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców, w tym: wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
14. **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku lub nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu gruntu rodzimego przy wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu;
15. **szkodliwym oddziaływaniu na środowisko** - należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

16. **terenie biologicznie czynnym** - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią,
    o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
17. **proekologicznych systemach cieplnych** - należy przez to rozumieć systemy cieplne wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, wiatrową, słoneczną, pompy cieplne, biomasę itp.;
18. **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe
    0 zakresie umożliwiającym zaspokojenie codziennych potrzeb mieszkańców (np. handel detaliczny, drobna i nieuciążliwa produkcja, gastronomia, biura, oświata, opieka społeczna, usługi zdrowia, kultura, rekreacja i wypoczynek);
19. **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej;
20. **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć; usługi handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, banków
    1 innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których celem jest zaspokajanie potrzeb miejscowej ludności, a których funkcjonowanie:

    1) nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;

    2) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;

    3) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;

    4) w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania nieestetycznych odpadów na otwartej powierzchni;
21. **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych.

§4.

Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
6. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
7. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10. stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

§5.

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
2. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§6.

1. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:
   1) granic obszaru objętego planem;
   2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy terenów;
   4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: **MN, RM, U.MW, U.P, ZL, R.Z, WR, KDL** i **KDD.**

R O Z D Z I A Ł II **Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych zmianą planu.**

§7.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

Ustala się następujące przeznaczenia terenów funkcjonalnych obszarów objętych ustaleniami planu, oznaczonych odpowiednio symbolami przeznaczenia i wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy (maksimum 30%), oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
2. teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych o niskim wskaźniku intensywności zabudowy (maksimum 30%), oznaczony na rysunku planu symbolem RM;
3. teren usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o średnim wskaźniku intensywności zabudowy (30 - 50%), oznaczony na rysunku planu symbolem U.MW;
4. teren usług, składów, magazynów i produkcji o średnim wskaźniku intensywności zabudowy (30 - 50%), oznaczony na rysunku planu symbolem **U.P;**
5. teren upraw rolnych i zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem R.Z;
6. teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
7. teren rowu melioracyjnego, oznaczony na rysunku planu symbolem WR;
8. tereny dróg - drogi lokalne klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
9. tereny dróg - droga dojazdowa klasy D, oznaczona na rysunku planu symbolem KDD.

§8.

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Wszelka zabudowa i zagospodarowanie terenu pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:
   1) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury;
   2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
   3) wymagania ochrony przyrody;
   4) wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;
   5) wymagania przepisów odrębnych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:
      a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie;
      b) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności;

c) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich sytuowanie;

2. Zachowanie utrwalonych elementów zagospodarowania przestrzennego, w tym układu drogowego i trwałej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz uzupełnienia terenów w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi o brakujące elementy zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale **III;**
3. Zapewnienie powiązania z układem komunikacyjnym na terenie gminy Nasielsk oraz z regionem (drogi wojewódzkie nr 571, 622 i 623) poprzez znajdujące się w sąsiedztwie istniejące i planowane drogi **01 KDL, 02 KDL, 03 KDD** i **04 KDD;**
4. Przekształcenie wskazanych w planie terenów w kierunku zgodnym z jego ustaleniami;
5. Sytuowanie budynków w odległości wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, a pozostałych obiektów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
6. Nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, zachować ukształtowane linie zabudowy, nawiązywać gabarytami, formą, detalem architektonicznymi i kolorystyką do istniejących obiektów;
7. Zachowanie skali i charakteru sąsiedniej zabudowy;
8. Działania porządkujące w zakresie ujednolicenia elementów przestrzeni (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura);
9. Zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych;
10. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z trwałych, drobnowymiarowych elementów rozbieralnych (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
11. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwia prawidłowy wjazd na działkę budowlaną z terenu drogi publicznej bezpośrednio, poprzez drogi wewnętrzne, lub w inny sposób zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami, warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
12. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta i gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej, urządzenia melioracji, drogi wewnętrzne, place publiczne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego. Wszelkie zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację tych obiektów i urządzeń;

13. Obiekty i urządzenia na każdym terenie funkcjonalnym należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami określonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

§9-

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej związanej z gospodarką odpadami nie pochodzącymi z własnej produkcji;
2. Zakaz lokalizacji (z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem **1 U.P)** przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
3. Zakaz lokalizacji (z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem **1 U.P)** obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej, mogących powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenem działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
4. Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych. Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo do gminnego (miejskiego) systemu kanalizacji sanitarnej, z możliwością wykorzystania istniejącej oczyszczalni ścieków na terenie **1 U.P.**
5. Dla terenów **1 MN, 2 MN** i **1 RM,** do czasu budowy sieci kanalizacyjnej dopuszcza się czasowo utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki z okresowym wywożeniem na oczyszczalnię ścieków, stosownie do odpowiednich przepisów odrębnych;
6. Zakaz wycinania istniejących drzew, z dopuszczeniem wycinki jedynie pod inwestycje liniowe infrastruktury technicznej lub ze względu bezpieczeństwa;
7. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów - selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
8. Ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać w porozumieniu i na warunkach zarządcy urządzeń melioracyjnych;
9. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzewień, grup zieleni i pojedynczych drzew oraz odtworzenia zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów. W przypadku niezbędnej wycinki drzew - wprowadzanie nasadzeń, które zrekompensują ubytki w drzewostanie;

10. Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni każdej działki budowlanej został określony w ustaleniach dla poszczególnych terenów.
11. Ochronę i otoczenie opieką starodrzewu (okazałych, starych drzew lub zespołów i grup drzew i krzewów o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, występujących np. przy drogach, ciekach wodnych itp.);
12. Obowiązek stosowania w nowych i przebudowywanych obiektach, proekologicznych systemów cieplnych, które nie powodują emisji szkodliwych substancji do środowiska;
13. Przeznaczenie nieutwardzonej powierzchni terenu działek budowlanych na urządzenie zieleni: zadrzewienia, zakrzewienia, grupy zieleni, pojedyncze drzewa oraz zieleń niska.

§10.

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. W zakresie ochrony dóbr kultury ustala się ochronę zabytków archeologicznych - stanowisko archeologiczne na terenie **1 R.Z** określone na rysunku planu specjalnym symbolem;
2. Na obszarze ww. stanowisk ustala się:
   1) Obowiązek uzyskania przez inwestora, od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi) uzgodnienia wszelkich planowanych budów, obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
   2) Obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
   3) Obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
   4) Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

§11.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Przestrzenie publiczne, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta i gminy, można kształtować w sposób zgodny z ustaleniami planu z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, z obowiązującymi przepisami odrębnymi i z zasadami współżycia społecznego;
2. Określa się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
   1) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg;
   2) zakaz malowania (z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem **1 U.P)** informacji reklamowych bezpośrednio na dachach i ścianach budynków oraz ogrodzeniach;

3) zakaz umieszczania reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję elewacji;
4) zakaz umieszczania reklam w sposób stwarzający utrudnienia w komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej;
5) zakaz umieszczania reklam na drzewach i na terenach zieleni, z wyjątkiem tablic i znaków informacyjnych związanych z funkcją terenu;
6) zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2 m^2 na jeden znak lub reklamę;
7) zakaz realizacji (z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem **1 U.P)** na budynkach reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2 m^2 na jeden znak lub reklamę;
8) reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;
9) lokalizacja wszelkich reklam oraz znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni większej niż 0,5 m^2 wymaga uzgodnienia z właściwymi organami Urzędu Miasta;
10) właściciel reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego zobowiązany jest do utrzymania go w należytym stanie technicznym i estetycznym.

R O Z D Z I A Ł III **Ustalenia szczegółowe (rysunek planu - załącznik Nr 1)**

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i sposobów ich

zagospodarowania:

§12.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 **MN -** pow. ok. 0,32 ha,
2 **MN -** pow. ok. 0,27 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane lub zespolone z bryłą budynku mieszkalnego.
3. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
5. Zagospodarowanie minimum 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

6. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
7. W zakresie odprowadzania wód opadowych z parkingów i placów postojowych - obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8. Obowiązek zapewnienia miejsca (np. jako wbudowane w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
9. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących dróg: droga lokalna **02 KDL,** zgodnie z rysunkiem planu;
10. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalną powierzchnię wydzielanej działki ustala się na 800 m^2, szerokość frontu działki minimum 25,0 m, z zachowaniem tolerancji 20% w zależności od indywidualnych warunków;
11. Nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi lokalnej **02 KDL** i sąsiednich terenów w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
12. Realizację zabudowy mieszkaniowej o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, z dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 10,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
13. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
14. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane (możliwość zmiany ich przebiegu) należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
15. Przy lokalizacji zabudowy na terenie **2 MN** należy uwzględnić istniejący otwarty rów melioracyjny (w liniach rozgraniczających drogi powiatowej **01 KDL),** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 25 pkt. 5 i 6. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od granicy w/w rowu.
16. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;
17. Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);

18. Dla towarzyszących funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum, nie mniej jednak niż w ilości określonej w punktach: a, b lub c;
    1) 1 miejsce parkingowe na 30 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu,
    2) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii,
    3) 3 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług innych,
    4) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,
19. Dla terenu **2 MN,** od strony drogi lokalnej **01 KDL,** linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od krawędzi istniejącego rowu;
20. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
21. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy **0** planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów **1 MN** i **2 MN,** ustala się w wysokości 20 %.

§13.

Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 RM - pow. ok. 0,55 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na adaptację, rozbudowę i realizację nowej zabudowy zagrodowej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy.
2. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
4. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa w/w zabudowy;
5. Zakaz realizacji usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
6. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
7. W zakresie odprowadzania wód opadowych z parkingów i placów postojowych - obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8. Obowiązek zapewnienia miejsca (np. jako wbudowane w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonym placyku gospodarczym, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;

9. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących dróg publicznych (drogi lokalne **01 KDL** i **02 KDL)** oraz istniejącą drogę dojazdową do siedliska (zmiana jej dotychczasowego przebiegu), zgodnie z rysunkiem planu;
10. Nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających terenu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
11. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
12. Realizację zabudowy mieszkaniowej o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, z dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 10,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
13. Zabudowa gospodarcza i inwentarska może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
14. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu.
15. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
16. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§14.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 U.MW - pow. ok. 0,12 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na adaptację, rozbudowę oraz realizację nowych usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (adaptacja istniejącego budynku), o średnim wskaźniku zabudowy;
2. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących, takich jak; miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy i mała architektura;
3. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
4. Wskaźnik intensywności zabudowy - 30 - 50% powierzchni działki;
5. Zagospodarowanie minimum 15% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych z parkingów i placów postojowych - obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. Na terenie musi być zlokalizowane miejsce (np. jako wbudowane w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów:
8. Dla istniejącego budynku ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy i remontu, z zachowaniem ustaleń niniejszego planu;
9. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejące drogi; lokalną **01 KDL** i dojazdową **3 KDD,** zgodnie z rysunkiem planu;
10. Potrzeby parkingowe należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny;
11. Należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
12. Dlatowarzyszących funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum, nie mniej jednak niż w ilości określonej w punktach: a, b lub c;
    1) 1 miejsce parkingowe na 30 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu,
    2) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii,
    3) 3 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług innych,
    4) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,
13. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
14. Niema przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§15.

Dla terenu usług, składów, magazynów i produkcji, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 U.P - pow. ok. 8,18 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na realizację usług, składów, magazynów i produkcji o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu (w tym istniejącej oczyszczalni ścieków), z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
3. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej, takich jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej;

5. Wskaźnik intensywności zabudowy - 30 - 50% powierzchni działki;
6. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
7. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
8. Wymagana lokalizacja inwestycji o niskiej wodochłonności, nowoczesnych technologiach i małą ilością odpadów i ścieków;
9. W zakresie odprowadzania wód opadowych z parkingów i placów postojowych - obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
10. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonym placyku gospodarczym, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
11. Obsługę komunikacyjną poprzez układ dróg publicznych (drogi dojazdowe): istniejąca droga **03 KDD** i planowana **04 KDD,** zgodnie z rysunkiem planu;
12. Nieprzekraczalna lina linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
13. Możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu istniejącej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszego planu;
14. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 0,30 ha;
15. Zagospodarowanie minimum 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
16. Możliwość realizacji nowej zabudowy usługowej lub produkcyjnej o maksymalnej wysokości 20,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
17. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów kolejowych - istniejąca magistrala kolejowa E-65 Warszawa - Gdańsk, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
18. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejącej oraz możliwość lokalizacji nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
19. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 4kV i SN 15 kV, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, sieć gazowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;

20. Przy lokalizacji zabudowy konieczność uwzględnienia istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV wraz z obszarem jej oddziaływania (zgodnie z rysunkiem planu). W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 6,Om w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii;
21. Przy zagospodarowaniu terenu (położonego w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych - rzeka Nasielna) ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 25 pkt. 5 i 6)
22. Zakaz odprowadzania wód opadowych na znajdujący się w sąsiedztwie teren kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
23. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu.
24. Dlafunkcji usługowych i produkcyjnych obowiązek zapewnienia jako minimum, nie mniej jednak niż w ilości określonej dla w/w funkcji:
    1) 5 miejsc parkingowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu;
    2) 3 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług;
    3) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,
25. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi", z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
26. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
27. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu 1 U.P, ustala się w wysokości 30%.

§16.

Dla terenu upraw rolnych i zieleni nieurządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 R.Z - pow. ok. 5,91 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - pod uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz naturalną zieleń wzdłuż cieków wodnych, dróg itp.;
2. Dopuszcza się lokalizację:
    1) obiektów gospodarczych związanych z hodowlą i produkcją rolną, w tym możliwość lokalizacji nowych siedlisk rolniczych dla gospodarstw wielkości powyżej średniej w gminie, bez prawa realizacji zabudowy mieszkaniowej,
    2) zbiorników wodnych,
    3) urządzeń melioracji i małej retencji i urządzeń przeciwpowodziowych,
    4) terenów zieleni i ogródków działkowych,
    5) dróg gospodarczych dojazdowych do pól,

6) sieciowych elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa;

3. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych (rzeka Nasienna), rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 25, pkt. 5 i 6;
4. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4kV, SN 15 kV). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
5. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązek uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 10;
6. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§17.

Dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 ZL - pow. ok. 0,22 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - las i zadrzewienia;
2. Utrzymanie istniejącego kompleksu leśnego;
3. Gospodarkę na terenie lasu zgodnie z planami urządzenia lasów;
4. Na terenie lasu dopuszcza się możliwość:
   1) lokalizację obiektów związanych z gospodarką leśną i eksploatacją lasów;
   2) urządzania ciągów spacerowych i szlaków turystycznych;
   3) lokalizację niezbędnych elementów liniowych infrastruktury technicznej;
   4) utrzymanie istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych;
5. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§18.

Dla terenu urządzeń melioracyjnych, oznaczonego symbolem:

1 WR - pow. ok. 0,07 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - zachowanie i utrzymanie istniejącego odkrytego rowu melioracyjnego;
2. Wszelkie działania związane z przebudową i modernizacją w/w rowu melioracyjnego muszą być prowadzone w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych, uwzględniając ustalenia zawarte w § 25, pkt. 5 i 6;

3. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 19.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych w planie na cele komunikacji (drogi **KDL** i **KDD) -** ROZDZIAŁ III, § 22 i 23.

§20.

Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

Jako element sieci komunikacji drogowej ustala się tereny dróg, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami:

1. **KDL** - drogi lokalne klasy L;
2. **KDD** - drogi dojazdowe klasy D.

§21.

Dla terenów dróg, ustala się:

1. Powiązanie komunikacyjne z regionem poprzez powiązanie układu istniejących **(01 KDL** i **02 KDL)** oraz planowanych dróg **(03 KDD)** na terenie objętym planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym (drogi wojewódzkie nr: 571, 622 i 623);
2. Ustalenia dotyczące drogi **04 KDD** utrzymuje się w brzmieniu zgodnym z zapisami obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dotyczącego gminy Nasielsk i obejmującego obszar wsi: Nowe Pieścirogi, Stare Pieścirogi, Mogowo, Morgi i Mokrzyce Włościańskie - Uchwała Nr XXXII/218/09 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 29 stycznia 2009 r.
3. Przeznaczenie na urządzenie dróg;
4. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
5. Tereny dróg muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi;
6. Drogi powinny być wyposażone w chodnik lub pobocza utwardzone;
7. Przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrznych linii elektroenergetycznych, sieci wodociągowej, linii telekomunikacyjnej itp.), dróg, cieków wodnych i rowów melioracyjnych. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;

8. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
9. Docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową. Tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej muszą być wyposażone w tę kanalizację a zrzuty wód opadowych powinny posiadać urządzenia podczyszczające;
10. Przy zagospodarowaniu terenów dróg **03 KDD** i **04 KDD** ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów kolejowych - istniejąca magistrala kolejowa E-65 Warszawa - Gdańsk, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
11. Możliwość realizacji małego ronda o średnicy zewnętrznej minimum 30 m w miejscu skrzyżowania drogi **02 KDL** (ul. Wiejska) i drogi **03 KDD** (ul. Gen. Władysława Sikorskiego) z drogą **01 KDL;**
12. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§22.

Dla terenów dróg, oznaczonych w planie symbolami:

1 KDL - pow. ok. 0,22 ha,
2 KDL - pow. ok. 0,12 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów na urządzenie dróg o klasie lokalnej (ulice jednojezdniowe klasy L, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie terenu umożliwiającego adaptację istniejącej drogi **01 KDL** jako drogi klasy L o szerokości minimum 20,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Wyznaczenie terenu umożliwiającego adaptację istniejącej drogi **02 KDL** jako drogi klasy L o szerokości minimum 10,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 6,0 m;
5. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
6. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych i ciągów pieszo-rowerowych, oraz chodników, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Przy zagospodarowaniu terenu drogi **01 KDL** (położonej w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych) ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 25 pkt. 5 i 6);
8. Zakaz odprowadzania wód opadowych na znajdujący się w sąsiedztwie teren kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

§23

Dla terenów dróg, oznaczonych w planie symbolami:

3 KDD - pow. ok. 0,47 ha,
4 KDD - pow. ok. 0,34 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na urządzenie drogi o klasie dojazdowej (ulice jednojezdniowe klasy D, z dwoma pasami ruchu);
2. Ustalenia dotyczące drogi **04 KDD** utrzymuje się w brzmieniu zgodnym z zapisami obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dotyczącego gminy Nasielsk i obejmującego obszar wsi: Nowe Pieścirogi, Stare Pieścirogi, Mogowo, Morgi i Mokrzyce Włościańskie - Uchwała Nr XXXII/218/09 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 29 stycznia 2009 r.
3. Wyznaczenie pasa terenu na realizację nowej drogi **03 KDD** o szerokości minimum 10,0 m w liniach rozgraniczających (jako drogi klasy D), zgodnie z rysunkiem planu;
4. Wyznaczenie terenu na realizację planowanej drogi **04 KDD** jako drogi **03 KDD** klasy D, o szerokości minimum 10,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
5. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 5,0 m;
6. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych i ciągów pieszo-rowerowych, oraz chodników, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Przy zagospodarowaniu terenu drogi **03 KDD** ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów kolejowych - istniejąca magistrala kolejowa E-65 Warszawa - Gdańsk, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
8. Zakaz odprowadzania wód opadowych na znajdujący się w sąsiedztwie teren kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
9. Przy zagospodarowaniu terenu drogi **03 KDD** (położonej w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych) ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 25 pkt. 5 i 6);

§24. Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

Tereny dróg klasy dojazdowej oraz tereny dróg wewnętrznych i ewentualnych ciągów pieszo-jezdnych można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi. Dopuszcza się wewnętrzne drogi dojazdowe o szerokości 6,0 - 12,0 m w liniach rozgraniczających. Dojazd do maksimum trzech działek budowlanych dopuszcza się drogą o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających.

§25.

Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. W oparciu o odpowiednie sieci istniejące i projektowane ustala się jako docelowe wyposażenie terenu w sieci:
   1) wodociągową
   2) kanalizacji sanitarnej,
   3) kanalizacji deszczowej,
   4) elektroenergetyczną,
   5) gazową,
   6) telekomunikacyjną

2. Utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
3. Planowane urządzenia infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, od istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z zarządcą ulic i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych. W szczególnych przypadkach dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej na terenach nie przeznaczonych na cele publiczne, po uprzednim uzyskaniu zgody i na warunkach ustalonych z właścicielem gruntu;
4. Realizacja poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej musi być poprzedzona wykonaniem kompleksowego projektu technicznego uwzględniającego wzajemne wymagane odległości między sieciami, który zakłada kompleksowe wyposażenie poszczególnych ulic (przewidziane w planie elementy infrastruktury technicznej, nawierzchnie, chodniki, oświetlenie) przekazywanych do użytkowania;
5. Wszelkie działania związane z przebudową i modernizacją urządzeń melioracyjnych (projekt i jego realizacja) na terenie objętym planem muszą być prowadzone w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych;
6. Dla terenów położonych w granicach zasięgu istniejących urządzeń melioracyjnych plan ustala:
   1) na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie;
   2) projekt budowlany planowanej inwestycji, przed wydaniem pozwolenia na budowę, winien być uzgodniony z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Oddział w Warszawie, Inspektorat w Nowym Dworze Mazowieckim;

3) obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących odkrytych rowów odwadniających (w szczególności dotyczy to rowu **1 WR;**
4) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do istniejących rowów otwartych w odległości mniejszej niż 1,50 m od krawędzi rowu, a także zakazywania i uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
5) możliwość lokalizowania obiektów kubaturowych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od granicy rowu.

7. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej w sąsiedztwie sieci wodociągowej, na warunkach ustalonych z zarządca sieci. Każda działka musi posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
8. Odprowadzenie ścieków poprzez planowaną w drogach sieć kanalizacji sanitarnej do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i rodzaju zabudowy, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci.
9. Możliwość wykorzystania istniejącej oczyszczalni ścieków na terenie **1 U.P** dla odbioru ścieków z terenu **1 U.P** oraz terenów w sąsiedztwie, na warunkach ustalonych z właścicielem w/w obiektu;
10. Dla terenów **1 MN, 2 MN** i **1 RM,** do czasu budowy sieci kanalizacyjnej dopuszcza się czasowo utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki z okresowym wywożeniem na oczyszczalnię ścieków, stosownie do odpowiednich przepisów odrębnych;
11. Usuwanie odpadów stałych na wysypisko śmieci w sposób i na warunkach określonych indywidualnie przez właściwe służby komunalne;
12. Sposób usuwania odpadów i odprowadzania ścieków związanych z usługami i produkcją należy uzgodnić na etapie projektu inwestycji z właściwymi służbami ochrony środowiska i ochrony sanitarnej (SANEPID), w porozumieniu z właściwymi służbami komunalnymi;
13. Gospodarka odpadami - konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi na zasadach określonych indywidualnie przez właściwe służby komunalne;
14. Odprowadzenie wód opadowych docelowo do systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci;
15. Obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny. Do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi (w tym zrzut wód opadowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej);
16. Zrzuty wód deszczowych wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach.
17. Zakaz odprowadzania wód opadowych na znajdujący się w sąsiedztwie teren kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

18. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenu zabudowy mieszkaniowej i usług nie powodujących zanieczyszczenia wód opadowych - powierzchniowo w granicach działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Ilość wód deszczowych odprowadzanych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności;
19. Zakaz odprowadzania wód opadowych na znajdujący się w sąsiedztwie teren kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.
20. Każda działka budowlana i budynek muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej w sposób umożliwiający pobór energii elektrycznej zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
21. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie ulic poprzez kablowe linie NN, zasilane z istniejących oraz nowych stacji transformatorowych, zgodnie z indywidualnymi warunkami właściwego zarządcy sieci;
22. Poprowadzenie planowanych linii niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających dróg (w porozumieniu z zarządcą drogi) a zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki;
23. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci. W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości
    6,0 m w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii;
24. Adaptacja istniejącej oraz możliwość lokalizacji nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 U.P;**
25. Jako rozwiązanie docelowe - realizacja nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako podziemne linie kablowe, w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
26. Każda działka budowlana i budynek muszą posiadać indywidualne lub zbiorcze źródła ciepła umożliwiające prawidłowe użytkowanie zgodne z funkcją
    i sposobem zagospodarowania działki, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań. Zaleca się wykorzystanie energii elektrycznej, gazu lub oleju;
27. Dopuszcza się realizację sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
28. Możliwość zaopatrzenia w gaz ziemny z sieci miejskiej na zasadach ustalonych z zarządcą w/w sieci;
29. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez sieć kablową jako rozwiązanie docelowe
    i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
30. Zabezpieczenie awaryjnej łączności telefonicznej dla sytuacji szczególnych, dotyczących spraw obronności kraju i ochrony ludności.

31. Docelowo ustala się możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych.

§26.

Ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Plan nie dopuszcza, innego niż jest to w nim określone, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni;
2. Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania ich przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zabudowy niezgodnych z planem.

R O Z D Z I A Ł IV

Ustalenia końcowe:

§27.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nasielsk.

§28.

Dla terenów objętych planem tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Nasielsk, obowiązującego przed uchwaleniem niniejszego planu i zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/218/09 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 29 stycznia 2009 r.

§29.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

w Nasielsku

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

mgr Grzegorz Duchnowski