M I E J S C O W Y P L A N ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY N A S I E L S K

dotyczący części wsi BUDY SIENNICKIE

Uchwała Nr XVI11/150/12 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 23 lutego 2012 r.
ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego
Nr..... poz. 4334 dnia 25 maja 2012 r.

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

arch. arch. Stanisław Korpanty
Grzegorz Piekarski
Sławomir Tabor
mgr.inż. Marek Korpanty



Nasielsk 2012 r

Uchwała Nr XVIII/150/12 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 23 lutego 2012 roku.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Nasielsk, dotyczącego części wsi Budy Siennickie.

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. 0 planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Nasielsku nr XLI11/309/09 z dnia 30 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nasielsk, dotyczącego części wsi Budy Siennickie, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta 1 gminy Nasielsk (przyjętego uchwałą nr LI 11/394/10 z dnia 10 listopada 2010 r),

Rada Miejska w Nasielsku, postanawia, co następuje:

R O Z D Z I A Ł I
Ustalenia ogólne

§1.

1. Uchwala się **Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Nasielsk, dotyczący części wsi Budy Siennickie, w granicach działek o nr ew. 99/2, 100, 111, 112, 113/1, 113/2, 114/17, 114/19, 114/20, 114/22, 114/23, 114/24, 114/25, 114/26, 114/27, 114/28, 114/29, 115, 118 oraz część działek o nr ew. 101** i **116,** zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 16,72 ha.

§2.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących integralnych części:

1) Części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały, składającej się z czterech rozdziałów:
   - I. Ustalenia ogólne;
   - II. Ustalenia dotyczące wszystkich terenów objętych zmianą planu;
   - III. Ustalenia szczegółowe;
   - IV. Ustalenia końcowe.
2) Części graficznej, na którą składa się rysunek w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;

3) Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały.

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

§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, a w szczególności:
   - Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
   - Ustawa o ochronie przyrody,
   - Prawo ochrony środowiska,
   - Ustawa o odpadach,
   - Prawo wodne,
   - Prawo budowlane,
   - Ustawa o drogach publicznych,
   - Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
   - Prawo o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

   oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, stosownie do art. 110 Kodeksu Postępowania Administracyjnego;
5. **rysunku planu** - należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunek w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
6. **symbolu** - należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
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 na danej działcebudowlanej, 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. **przeznaczeni u 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. **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;
14. **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe
    0 zakresie umożliwiającym zaspokojenie codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak: handel detaliczny, gastronomia, administracja, oświata, opieka społeczna i zdrowotna, kultura;
15. **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 ludności, a których funkcjonowanie:
    - nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
    - nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
    - nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;
    - w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania odpadów na otwartej powierzchni;

16. **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;
17. **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;
18. **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;
19. **powierzchni biologicznie czynnej** - 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;
20. **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.
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. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
5. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
6. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
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. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
2. zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
3. 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, IT.K, E, R.Z, ZL, KDZ** i **KDW.**

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 intensywnej o średnim wskaźniku intensywności zabudowy (maksimum 50%), oznaczone na rysunku planu symbolem **MN;**
2. tereny infrastruktury technicznej i komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **IT.K;**
3. teren infrastruktury technicznej - obiekty i urządzenia elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E;**
4. tereny upraw rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **R.Z;**
5. tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL;**
6. tereny dróg publicznych - drogi zbiorcze klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ;**

7. tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW;**

§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) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich sytuowanie.
   6) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności;
2. Przekształcenie wskazanych w planie terenów w kierunku zgodnym z jego ustaleniami;
3. 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;
4. Zapewnienie powiązania z układem komunikacyjnym na terenie gminy Nasielsk oraz z regionem (drogi wojewódzkie nr 571, 619, 621 i 622) poprzez znajdującą się w sąsiedztwie istniejącą drogę publiczną - **01 KDZ** w ciągu drogi powiatowej nr 2428 W);
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. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z trwałych, drobnowymiarowych elementów rozbieralnych (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);

10. 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;
11. 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;

12. 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 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 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 systemu kanalizacji sanitarnej. Do czasu budowy sieci kanalizacyjnej utylizacja ścieków poprzez realizację indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków lub w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki z okresowym wywożeniem na oczyszczalnię ścieków, stosownie do odpowiednich przepisów odrębnych;
5. 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;

6. 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;
7. 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;
8. Obowiązek zachowania zwartych zespołów leśnych na terenach oznaczonych symbolami: **1 ZL, 2 ZL, 3 ZL** i **4 ZL;**
9. Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni każdej działki budowlanej został określony w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
10. 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.);
11. Obowiązek stosowania w nowych i przebudowywanych obiektach, proekologicznych systemów cieplnych, które nie powodują emisji szkodliwych substancji do środowiska;
12. Przeznaczenie nieutwardzonej powierzchni terenu działek budowlanych na urządzenie zieleni: zadrzewienia, zakrzewienia, grupy zieleni, pojedyncze drzewa oraz zieleń niska.

§**10**.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Przestrzenie publiczne, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu objętego planem, 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) Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
   2) Zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
   3) Zakaz malowania informacji reklamowych bezpośrednio na dachach i ścianach budynków i ogrodzeniach;
   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 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 budynkach nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;
9) 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 agospodarowania:

§11.

Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 MN - pow. ok. 1,24 ha,
2 MN - pow. ok. 1,36 ha,
3 MN - pow. ok. 0,70 ha,
4 MN - pow. ok. 0,98 ha,
5 MN - pow. ok. 0,49 ha,
6 MN - pow. ok. 0,51 ha,
7 MN - pow. ok. 0,43 ha,
8 MN - pow. ok. 0,35 ha,
9 MN - pow. ok. 1,07 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów **1 MN - 5 MN,** 8 **MN** i **9 MN** - realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie podstawowe terenów **6 MN** i **7 MN** - adaptacja istniejących podziałów na działki budowlane, utrzymanie istniejącej i uzupełnienie nową zabudową mieszkaniowa jednorodzinną o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
3. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
4. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.

5. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 5 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
7. Na terenach **6 MN** i 7 **MN,** 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;
8. Zakaz lokalizowania:
   1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   4) Składowania jakichkolwiek odpadów.
9. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek:
   1) Minimalna szerokość wydzielanych działek budowlanych - 20 m,
   2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 800 m^2;
   3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
10. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
11. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających terenów, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
   2) Dla terenów **1 MN, 4 MN** i **9 MN** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej tereny lasu, zgodnie z rysunkiem planu;
   3) Dla terenów **6 MN** i 7 **MN,** dla noworealizowanej zabudowy zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej przez zrealizowane budynki na sąsiednich działkach;
   4) Dla terenu **9 MN** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15 m od istniejącego przesyłowego rurociągu gazowego wysokiego ciśnienia, zgodnie z rysunkiem planu;
   5) Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki,
   6) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,

7) Gabaryty budynków:

a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,

b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze - parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.

12. Zasady ochrony środowiska:

1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,

2) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

13. Obsługę komunikacyjną poprzez: drogę zbiorczą **01 KDZ** (w ciągu drogi powiatowej nr 2428 W) oraz istniejące i planowane drogi wewnętrzne **02 KDW**
- **09 KDW,** zgodnie z rysunkiem planu;

14. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:

1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu),

2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych,

15. 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;

16. 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;

17. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §23 pkt. 15 i 16);

18. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej Wszelkie działania z nimi związane (możliwość zmiany ich przebiegu) należy wykonywać w porozumieniu
ina zasadach ustalonych z zarządcą sieci;

19. Przy zagospodarowaniu terenu **9 MN** konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Wymagania dotyczące odległości projektowanych obiektów budowlanych od istniejących gazociągów określa Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139 z dnia 7 grudnia 1995 r.) - strefa oddziaływania obejmuje pas terenu po 15 m w obie strony od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu. Jednocześnie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, § 9.7.) przewiduje się wydzielenie pasa gruntu
    o szerokości 2,0 m z obu stron osi gazociągu, bez drzew i krzewów. Lokalizacja zabudowy, zadrzewień, zakrzewień oraz infrastruktury technicznej w pasie terenu po 40 m w obie strony od osi w/w gazociągów musi być zaopiniowana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie;
20. Przy zagospodarowaniu terenu **3 MN** ustala konieczność uwzględnienia planowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na sąsiednim terenie **1 E;**
21. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów **1 MN - 9 MN** ustala się w wysokości 20 %.

§ **12**.

Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 IT.K - pow. ok. 0,52 ha,
2 IT.K - pow. ok. 0,17 ha,
3 IT.K - pow. ok. 0,30 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów - infrastruktura techniczna i komunikacja;
2. Możliwość wykorzystania terenu będącego własnością Skarbu Państwa (teren po zlikwidowanej linii kolejowej, do niedawna w użytkowaniu PKP) na realizację sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji;
3. Możliwość wykorzystania terenu na realizację drogi publicznej zapewniającej powiązanie komunikacyjne Nasielska z układem komunikacyjnym wokół Warszawy;
4. Przy zagospodarowaniu terenów obowiązek uwzględnienia istniejącej zieleni wysokiej;
5. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej Wszelkie działania z nimi związane (możliwość zmiany ich przebiegu) należy wykonywać w porozumieniu
    i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
6. Przy zagospodarowaniu terenu **3 IT.K** (położonego w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych) ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 23 pkt. 7 i 8);

7. Przy zagospodarowaniu terenu **1 IT.K** konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Wymagania dotyczące odległości projektowanych obiektów budowlanych od istniejących gazociągów określa Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139 z dnia 7 grudnia 1995 r.) - strefa oddziaływania obejmuje pas terenu po 15 m w obie strony od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu. Jednocześnie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, § 9.7.) przewiduje się wydzielenie pasa gruntu
   0 szerokości 2,0 m z obu stron osi gazociągu, bez drzew i krzewów. Lokalizacja zabudowy, zadrzewień, zakrzewień oraz infrastruktury technicznej w pasie terenu po 40 m w obie strony od osi w/w gazociągów musi być zaopiniowana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie;
8. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§13.

Dla terenu oznaczonego symbolem **1 E** - pow. ok. 0,01 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
2. Wyznaczenie pasa terenu pod lokalizację planowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV wraz z dojazdem ;
3. W przypadku gdy lokalizacja stacji transformatorowej na wskazanym w planie terenie (lub jego części) będzie zbędna - teren (lub jego część) może być przeznaczony na poszerzenie przyległych terenów;
4. Obsługę komunikacyjną poprzez planowane drogi wewnętrzne **02 KDW** i **04 KDW** zapewniające połączenie z istniejąca drogą powiatową nr 2428 W (droga
   1 KDZ), zgodnie z rysunkiem planu;
5. Wszelkie działania związane z lokalizacją, budową i modernizacją w/w muszą być prowadzone w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
6. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu **1 E,** ustala się w wysokości 5 %.

§14.

Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 **ZL** - pow. ok. 1,43 ha,
2 **ZL** - pow. ok. 3,80 ha,
3 **ZL** - pow. ok. 0,26 ha,
4ZL-pow. ok. 0,18 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów - lasy i zadrzewienia;
2. Utrzymanie istniejących kompleksów leśnych;

3. Gospodarkę na terenach lasów zgodnie z planami urządzenia lasów;
4. Przy zagospodarowaniu terenu **1 ZL** konieczność uwzględnienia istniejącego przesyłowego rurociągu gazowego wysokiego ciśnienia. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, § 9.7.) przewiduje się wydzielenie pasa gruntu o szerokości 2,0 m z obu stron osi gazociągu, bez drzew i krzewów. Lokalizacja zadrzewień, zakrzewień oraz infrastruktury technicznej w pasie terenu po 40 m w obie strony od osi w/w gazociągów musi być zaopiniowana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie;
5. Należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące w szczególności zagospodarowania terenów w rejonie przebiegu sieci infrastruktury technicznej. Wszelkie działania należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;
6. Dopuszcza się, przy zachowaniu przepisów odrębnych, możliwość prowadzenia na wyznaczonych terenach w rejonie dróg, nowych elementów infrastruktury technicznej;
7. Na terenach lasów 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;
8. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§15.

Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 R.Z - pow. ok. 0,22 ha,
2 R.Z-pow. ok. 1,05 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,
   2) Zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,
   3) Terenów zieleni i ogródków działkowych,
   4) Dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
   5) Elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.

3. Dla nowych siedlisk rolniczych, dopuszczonych na terenach rolnych, ustala się obowiązek
    1) Zachowanie odległości minimum 1000 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej w przypadku realizacji siedlisk z produkcją zwierzęcą powyżej 40 DJP;
    2) Teren siedliska, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
    3) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
    4) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
    5) Gabaryty budynków:
        a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
        b) dla budynków inwentarskich, składowych i gospodarczych - parametrów nie ustala się - przy ich realizacji należy uwzględnić potrzeby wynikające z profilu gospodarstwa rolnego;
4. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia terenów istniejących lasów oraz terenów przeznaczonych do zalesienia;
5. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;
6. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Wymagania dotyczące odległości projektowanych obiektów budowlanych od istniejących gazociągów określa Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139 z dnia 7 grudnia 1995 r.) - strefa oddziaływania obejmuje pas terenu po 15 m w obie strony od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu. Jednocześnie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, § 9.7.) przewiduje się wydzielenie pasa gruntu
   o szerokości 2,0 m z obu stron osi gazociągu, bez drzew i krzewów. Lokalizacja zabudowy, zadrzewień, zakrzewień oraz infrastruktury technicznej w pasie terenu po 40 m w obie strony od osi w/w gazociągów musi być zaopiniowana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie;
7. Dopuszcza się, przy zachowaniu przepisów odrębnych, możliwość prowadzenia na wyznaczonych terenach w rejonie dróg, nowych elementów infrastruktury technicznej;

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

§16.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych w planie na cele komunikacji **(KDZ** i **KDW)-** ROZDZIAŁ III, § 18-21.

§17.

Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się teren drogi publicznej, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem:

1**. KDZ** - droga zbiorcza klasy Z;

§18.

Dla terenu drogi publicznej, ustala się:

1. Przeznaczenie - urządzenie drogi publicznej;
2. Powiązanie komunikacyjne z układem komunikacyjnym na terenie gminy Nasielsk oraz z regionem (drogi wojewódzkie nr 571, 619, 621 i 622);
3. 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);
4. Teren drogi musi być oświetlony w sposób właściwy dla klasy drogi;
5. Droga powinna być wyposażona w chodnik lub pobocza utwardzone;
6. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
7. Przy zagospodarowaniu terenu drogi ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
8. Przy zagospodarowaniu terenu drogi obowiązek uwzględnienia istniejącej zieleni wysokiej;
9. Przy zagospodarowaniu terenu drogi (położonej w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych) ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 23 pkt. 7 i 8);
10. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§19.

Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 KDZ - pow. ok. 0,25 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na urządzenie drogi publicznej o klasie zbiorczej (ulica jednojezdniowa klasy Z, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie terenu umożliwiającego adaptację istniejącej drogi **01 KDZ** (fragment istniejącej drogi powiatowej nr 2428 W) jako drogi publicznej klasy Z
   0 szerokości 20 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 6 m;
4. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
5. Możliwość realizacji (w liniach rozgraniczających drogi) ścieżek rowerowych
   1 ciągów pieszo-rowerowych, oraz chodników, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§20**.**

Jako uzupełniającą sieć komunikacji drogowej terenu planu ustala się tereny dróg wewnętrznych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem **KDW.**

§21.

Dla terenów, oznaczonych symbolami:

2 KDW - pow. ok. 0,33 ha,
3 KDW - pow. ok. 0,05 ha,
4 KDW - pow. ok. 0,33 ha,
5 KDW - pow. ok. 0,05 ha,
6 KDW - pow. ok. 0,34 ha,
7 KDW - pow. ok. 0,34 ha,
8 KDW - pow. ok. 0,06 ha,
9 KDW - pow. ok. 0,22 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg wewnętrznych o znaczeniu dojazdowym;
2. Wyznaczenie terenów z przeznaczeniem na adaptację istniejących oraz realizację nowych dróg o szerokości 6 m (droga **05 KDW)** oraz 8 m **(02 KDW - 04 KDW** i **06 KDW** - **09 KDW)** w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. W przypadku gdy realizacja drogi na wskazanym w planie terenie (lub jego części) będzie zbędna - teren (lub jego część) może być przeznaczony na poszerzenie przyległych terenów;
4. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 4,5 m;
5. Możliwość realizacji (w liniach rozgraniczających drogi) chodników lub poboczy utwardzonych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§22.

Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

Tereny dróg publicznych 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 i 8 m w liniach rozgraniczających.

§23.

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. Budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
3. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi wyprzedzać lub być prowadzona równocześnie z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenu;
4. Planowane sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, od istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających dróg (ulic), w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych. W szczególnych przypadkach dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem - poza liniami rozgraniczającymi dróg (ulic), po uprzednim uzyskaniu zgody i na warunkach ustalonych z właścicielem gruntu;
5. Realizacja poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej powinna być poprzedzona wykonaniem kompleksowego projektu technicznego uwzględniającego wymagane wzajemne odległości między sieciami, elementami wyposażenia dróg (ulic), (m.in. przewidziane w planie urządzenia infrastruktury technicznej, nawierzchnie, chodniki, oświetlenie);
6. W przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się możliwość ich przebudowy i rozbudowy w uzgodnieniu i na warunkach ustalonych z właściwym zarządcą sieci i urządzeń;

7. 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;
8. Dla terenów położonych w granicach zasięgu istniejących urządzeń melioracyjnych plan ustala:

   - na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie;

   - 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.

   - obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących odkrytych rowów odwadniających;

   - 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;

   - zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 5 m od granicy rowu, zgodnie z rysunkiem planu.

9. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej gminnej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż istniejących drogi powiatowej nr 2428 W (droga **01 KDZ)** oraz z planowanej sieci wzdłuż dróg (ulic) przewidzianych do realizacji, na warunkach ustalonych z zarządca sieci. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
10. 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;
11. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników (ścieki wywożone wozami asenizacyjnymi do punktu zlewnego do miejskiej oczyszczalni ścieków) lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków. Z chwilą wybudowania sieci kanalizacyjnej, ustala się zakaz funkcjonowania bezodpływowych zbiorników ścieków;
12. Odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów ulic docelowo należy odprowadzić do systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach ustalonych z zarządca sieci lub zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nie powodujących zanieczyszczenia wód opadowych, dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do gruntu w granicach własnej działki budowlanej;

13. 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 ścieków opadowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej);
14. Zrzuty wód deszczowych wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;
15. Gospodarka odpadami - konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na selektywną zbiórkę 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.
16. Gospodarka odpadami niebezpiecznymi - zgodnie z zatwierdzonym programem gospodarki odpadami niebezpiecznymi;
17. 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;
18. Zaopatrzenie w energię elektryczną oraz oświetlenie dróg (ulic) i ciągów pieszo - rowerowych poprzez elektroenergetyczną sieć kablową, zasilaną z istniejących oraz nowych stacji transformatorowych, zgodnie z indywidualnymi warunkami właściwego zarządcy sieci, z zachowaniem zasad:
    1) poprowadzenie planowanych sieci niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających ulice (w porozumieniu z właściwym zarządcą drogi),
    2) zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki.
19. Adaptacja istniejących i możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na wyznaczonym planem terenie funkcjonalnym, na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
20. Jako rozwiązanie docelowe - realizacja nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako podziemne linie kablowe, w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie dróg publicznych;
21. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorczych źródeł ciepła umożliwiające prawidłowe użytkowanie zgodne z funkcją i sposobem zagospodarowania działki. Wykorzystujących niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stale, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii takie jak: kolektory słoneczne, pompy cieplne itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań;
22. Dopuszcza się realizację sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
23. Możliwość zaopatrzenia w gaz ziemny z sieci na zasadach ustalonych z zarządcą w/w sieci;

24. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez sieć kablową jako rozwiązanie docelowe i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
25. Zabezpieczenie awaryjnej łączności telefonicznej dla sytuacji szczególnych, dotyczących spraw obronności kraju i ochrony ludności.
26. Docelowo ustala się możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych.

§24.

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.

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia końcowe:

§25.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nasielsk.

§26.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
mgr Grzegorz Duchnowski

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Nasielsku

Załącznik nr 2 do
Uchwały Nr XVIII /150 /12
Rady Miejskiej w Nasielsku z
dnia 23 lutego 2012 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nasielsk, dotyczącego części wsi Budy Siennickie.

Brak uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nasielsk, dotyczącego części wsi Budy Siennickie.

?EWODNJĘ?T
Rady Miefetaej

Przewodniczący Rady Miejskiej

Załącznik nr 3 do
Uchwały Nr XVIII /150 /12 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 23 lutego 2012 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Stosownie do art. 20.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz 717 z późniejszymi zmianami) - Rada Miejska w Nasielsku postanawia, co następuje:

1. Ustala się następujący sposób realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej:

- rozbudowa sieci dróg wewnętrznych,
- rozbudowa sieci gazowej,
- rozbudowa sieci wodociągowej,
- budowa oświetlenia ulicznego,

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

3. Wymienione inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych właścicieli terenu lub przy wykorzystaniu dotacji i środków gminnych, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
mgr Grzegorz Puchnowski
.....

Przewodniczący Rady Miejskiej