UCHWAŁA NR XV/86/15
RADY MIEJSKIEJ W NASIELSKU
Z DNIA 8 PAŹDZIERNIKA 2015 R.

w sprawie:
UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NASIELSK OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ WSI ZABORZE

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 34 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr LVII/396/14 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 25 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk obejmującego część wsi Zaborze, stwierdzając, że nie narusza się ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Nasielsk przyjętego Uchwałą Nr LIII/394/10 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 10 listopada 2010 r., Rada Miejska w Nasielsku uchwala co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nasielsk obejmujący część wsi Zaborze, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznaczają: zachodnia i północna granica działki ew. nr 84 oraz wschodnia i południowa granica sołectwa Zaborze.

§2. 1. Rysunek planu w skali 1:2000, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Nasielska stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§3. 1. W planie określa się:
1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu;

2. W planie nie określa się:
1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego;
2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających;
2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi,
3) **szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć długość boków działki przylegających do linii rozgraniczających terenów dróg publicznych;
4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
5) **usługach** – należy przez to rozumieć budynki, lokale użytkowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2;
6) **usługach nieuciążliwych –** należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granice działek budowlanych oraz, których nie zalicza się do przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oraz mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

§5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) przeznaczenie terenu oznaczone literowym symbolem przeznaczenia terenu i numerem;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
6) kapliczki – do zachowania.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi, w tym wskazującymi stan prawny wynikający z przepisów odrębnych:
   1) granica gminy Nasielsk
   2) numer ewidencyjny stanowiska archeologicznego;
   3) istniejące mokradła;
   4) granice działek ewidencyjnych;
   5) numery działek ewidencyjnych;
   6) zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania, podane w metrach.
3. Liniowe oznaczenia graficzne takie jak: granica obszaru objętego planem, granica gminy oraz oznaczenia wyznaczające granice stref, biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§6. Ustala się przeznaczenie następujących terenów:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: MN1, MN2, MN3;
   2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, oznaczone symbolami: MN(U)1, MN(U)2;
   3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: RM1, RM2, RM3;
   4) teren rolniczy, oznaczony symbolem R1;
   5) teren zieleni naturalnej, teren rolniczy, oznaczony symbolem: ZR1;
   6) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami: ZN1, ZN2;
   7) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem KDL1;
   8) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem: KDD1.

§7. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:
   1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych planu;
   2) następujące zasady i warunki sytuowania reklam:
      a) zakazuje się sytuowania reklam na terenach oznaczonych symbolami: R1, ZR1, ZN1, ZN2, KDL1, KDD1,
      b) dopuszcza się sytuowanie reklam na budynkach, przy czym maksymalna łączna powierzchnia reklam na jednej działce budowlanej wynosi 4 m^2,
      c) zakazuje się lokalizacji reklam w ogrodzeniach lub w formie wolnostojących urządzeń trwale związanych z gruntem;
   3) następujące zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
      a) zakazuje się sytuowania ogrodzeń na terenach oznaczonych symbolami: R1, ZR1, ZN1, ZN2, KDL1, KDD1,
      b) nakazuje się sytuowanie ogrodzeń od strony dróg publicznych w linii rozgraniczającej, przy czym dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, takich jak: drzewa lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
      c) maksymalna wysokość ogrodzenia do 1,80 m od poziomu terenu,
      d) zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń prefabrykowanych,
      e) nakazuje się, aby od strony dróg ogrodzenie było ażurowe co najmniej w 50 % powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości,
      f) maksymalna wysokość cokołu pełnego do 50 cm,

g) zakazuje się sytuowania linii ogrodzenia w odległości mniejszej niż 0,50 m od gazociągów,
h) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,50 m od górnej krawędzi skarpy rowów.

§8. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska i przyrody**:
1) nakazuje się przy zagospodarowywaniu terenów, w obszarze planu, stosowanie norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku według klasyfikacji rodzaju terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, określonej w ustaleniach szczegółowych;
2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
3) zakazuje się składowania i przetwarzania odpadów.

§9. Ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**:
1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem C-138, nr ew. AZP 50-63/15, o granicach wyznaczonych na rysunku planu, w której:
   a) zakazuje się budowy obiektów budowlanych i urządzeń wodnych, zalesiania gruntów, rozpoznawania i wydobywania kopalin,
   b) zakazuje się prowadzenia robót ziemnych, z wyjątkiem badań archeologicznych i prac konserwatorskich, prowadzonych zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) nakazuje się zachowanie i ochronę wyznaczonych na rysunku planu kapliczek do zachowania.

§10. 1. Ustala się następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**
1) ustala się w ustaleniach szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN(U)1, MN(U)2, RM1, RM2, RM3 minimalną powierzchnię i szerokość frontu nowo wydzielonych działek oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
2) dopuszcza się stosowanie innych gabarytów niż określone w ustaleniach szczegółowych, dla działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne, pod urządzenia infrastruktury technicznej lub w celu powiększenia innej działki budowlanej;
3) dopuszcza się zachowanie i zagospodarowanie zgodnie z planem działek istniejących;
4) na terenach oznaczonych symbolami R1, ZR1, ZN1, ZN2, KDL1, KDD1 nie ustala się powierzchni działek, szerokość frontu działek i kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
5) ustalone w pkt. 1, 2, 3, 4 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości.

2. Ustala się w ustaleniach szczegółowych **minimalną powierzchnię działek budowlanych, nowo wydzielonych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości** na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3, MN(U)1, MN(U)2, RM1, RM2, RM3.

§11. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się ograniczenie wysokości wszelkich wznoszonych obiektów do 145 m nad poziomem morza ze względu na możliwość wystąpienia zakłóceń pomiaru atmosfery wykonywanego przez radar meteorologiczny zlokalizowany w miejscowości Legionowo.

§12. 1. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**:

1) wyznacza się tereny dróg publicznych:
   a) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem KDL1,
   b) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem KDD1;
2) ustala się w ustaleniach szczegółowych zasady realizacji dróg wewnętrznych i minimalną liczbę miejsc do parkowania.

2. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**:

1) ustala się zachowanie i realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczonych symbolami KDL1, KDD1;
2) dopuszcza się zachowanie i realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej poza terenami wymienionymi w pkt 1, w szczególności dotyczy to stacji transformatorowych i przepompowni ścieków;
3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) nakazuje się podłączenie budynków mieszkalnych i usługowych do sieci wodociągowej, przy czym do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych,
   b) dopuszcza się zachowanie istniejących studni kopanych i płytkich studni wierconych jako źródła wody dla celów porządkowych i gospodarczych,
   c) nakazuje się zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych na wypadek awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   d) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych;
4) w zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych:
   a) w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się budowę szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych, atestowanych oczyszczalni ścieków,
   b) po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się likwidację bezodpływowych zbiorników na ścieki,
   c) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, do wód powierzchniowych i podziemnych,
   d) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych do rowów przydrożnych,
   e) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych zgodnie przepisami odrębnymi,
   f) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej,
   g) zakazuje się kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody;
5) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;

6) dopuszcza się stosowanie do ogrzewania budynków: gazu, oleju opałowego, opałów stałych spalanych w piecach niskoemisyjnych, odnawialnych źródeł energii;
7) dopuszcza się stosowanie urządzeń kogeneracyjnych;
8) dopuszcza się lokalizowanie paneli fotowoltaicznych wytwarzających energię, oraz urządzeń wytwarzających energię z biomasy o maksymalnej mocy do 100 kW;
9) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;
10) w zakresie gospodarki odpadami nakazuje się wstępną segregację odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.

§13. Ustala się następujące **sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**:
1) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
2) dopuszcza się urządzanie zaplecza placów budowy podczas realizacji zabudowy;
3) dopuszcza się realizację tymczasowych sieci infrastruktury technicznej na okres awarii, przebudowy, remontu lub rozbudowy.

§14. Ustala się w ustaleniach szczegółowych **stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.**

DZIAŁ II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§15. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN1, MN2, MN3** ustala się:
1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie jako wolnostojących,
   b) dopuszcza się realizację: miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, obiektów małej architektury i ogrodzeń,
   c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki budowlanej, oraz w odległości 1,50 m i większej od granicy działki budowlanej,
   d) nakazuje się lokalizację nowych budynków, remonty, przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu wyznaczonych linii zabudowy,
   e) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej z pominięciem wyznaczonych linii zabudowy,
   f) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy pod warunkiem zachowania dotychczasowych gabarytów, form i funkcji zabudowy istniejących budynków lub przystosowania do parametrów technicznych i form zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
   g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
   h) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
   i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki budowlanej,

j) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, przy czym budynków gospodarczych i garaży – 4 m,
k) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2, w tym poddasze użytkowe,
l) kąt nachylenia głównych połaci dachowych budynków:
- mieszkalnych – od 20 do 45 stopni,
- gospodarczych i garaży – do 45 stopni,

m) nakazuje się symetryczne nachylenie głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych,
n) nakazuje się pokrycie dachów budynków mieszkalnych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
o) zakazuje się stosowania na elewacjach zewnętrznych wszystkich budynków blachy oraz paneli z tworzyw PCV,
p) sytuowanie reklam i ogrodzeń, zgodnie z zapisami §7 pkt 2, 3;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
a) zgodnie z zapisami §8,
b) w zakresie ochrony przed hałasem tereny należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej" w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek - 1500 m²,
b) minimalna szerokość frontu – 20 m,
c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 70 stopni,
d) zgodnie z zapisami §10 ust.1 pkt 2, 3, 5;
5) minimalna powierzchnia działek budowlanych, nowo wydzielonych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości - 1500 m², przy czym dopuszcza się stosowanie innych gabarytów dla działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne, pod urządzenia infrastruktury technicznej lub w celu powiększenia innej działki budowlanej;
6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z zapisami §11;
7) minimalna szerokość drogi wewnętrznej stanowiącej dojazd do działek budowlanych - 6 metrów;
8) minimalna liczba miejsc do parkowania:
a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
b) 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług, w tym 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 5;
9) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną, zgodnie z zapisami §12 ust. 2;
10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z zapisami §13;
11) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu – 20%.

§16. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN(U)1, MN(U)2,** ustala się:
1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie jako wolnostojących,

b) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych pod warunkiem, że będą stanowić maksymalnie 50% powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
c) dopuszcza się realizację: miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, obiektów małej architektury i ogrodzeń, zieleni urządzonej,
d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki budowlanej, oraz w odległości 1,50 m i większej od granicy działki budowlanej,
e) nakazuje się lokalizację nowych budynków, remonty, przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu wyznaczonych linii zabudowy,
f) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej z pominięciem wyznaczonych linii zabudowy,
g) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy pod warunkiem zachowania dotychczasowych gabarytów, form i funkcji zabudowy istniejących budynków lub przystosowania do parametrów technicznych i form zabudowy zgodnie z ustaleniami planu,
h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
i) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
k) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, przy czym budynków gospodarczych i garaży – 4 m,
l) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2, w tym poddasze użytkowe,
m) kąt nachylenia głównych połaci dachowych budynków:
   - mieszkalnych i usługowych – od 20 do 45 stopni,
   - gospodarczych i garaży – do 45 stopni,
n) nakazuje się symetryczne nachylenie głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych i usługowych,
o) nakazuje się pokrycie dachów budynków mieszkalnych i usługowych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
p) zakazuje się stosowania na elewacjach zewnętrznych wszystkich budynków blachy oraz paneli z tworzyw PCV,
q) sytuowanie reklam i ogrodzeń, zgodnie z zapisami §7 pkt 2, 3;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) zgodnie z zapisami §8,
   b) w zakresie ochrony przed hałasem tereny należy traktować jako „tereny mieszkaniowo-usługowe” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek - 1000 m²,
   b) minimalna szerokość frontu – 20 m,
   c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 70 stopni,
   d) zgodnie z zapisami §10 ust.1 pkt 2, 3, 5;
5) minimalna powierzchnia działek budowlanych, nowo wydzielonych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości - 1000 m², przy czym dopuszcza się stosowanie innych gabarytów dla działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne, pod urządzenia infrastruktury technicznej lub w celu powiększenia innej działki budowlanej;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z zapisami §11;
7) minimalna szerokość drogi wewnętrznej stanowiącej dojazd do działek budowlanych - 6 metrów;
8) minimalna liczba miejsc do parkowania:
   a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
   b) 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług, w tym 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 5;
9) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną, zgodnie z zapisami §12 ust. 2;
10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z zapisami §13;
11) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu – 20%.

§17. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM1, RM2, RM3** ustala się:
1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jako wolnostojących lub połączonych z budynkami gospodarczymi, inwentarskimi i garażowymi,
   b) dopuszcza się realizację: miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, obiektów małej architektury i ogrodzeń,
   c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych przy granicy działki budowlanej, oraz w odległości 1,50 m i większej od granicy działki budowlanej,
   d) nakazuje się lokalizację nowych budynków, remonty, przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu wyznaczonych linii zabudowy,
   e) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej z pominięciem wyznaczonych linii zabudowy,
   f) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy pod warunkiem zachowania dotychczasowych gabarytów, form i funkcji zabudowy istniejących budynków lub przystosowania do parametrów technicznych i form zabudowy zgodnie z ustaleniami planu,
   g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
   h) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
   i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
   j) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, przy czym budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży – 10 m,
   k) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2, w tym poddasze użytkowe,
   l) kąt nachylenia głównych połaci dachowych budynków:
      - mieszkalnych – od 20 do 45 stopni,
      - gospodarczych, inwentarskich i garaży – do 45 stopni,
   m) nakazuje się symetryczne nachylenie głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych,
   n) nakazuje się pokrycie dachów budynków mieszkalnych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
   o) zakazuje się stosowania na elewacjach zewnętrznych wszystkich budynków blachy oraz paneli z tworzyw PCV,
   p) sytuowanie reklam i ogrodzeń, zgodnie z zapisami §7 pkt 2, 3;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) zgodnie z zapisami §8,
b) w zakresie ochrony przed hałasem tereny należy traktować jako „tereny zabudowy zagrodowej” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek - 2000 m²,
b) minimalna szerokość frontu – 30 m,
c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 70 stopni,
d) zgodnie z zapisami §10 ust.1 pkt 2, 3, 5;
5) minimalna powierzchnia działek budowlanych, nowo wydzielonych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości - 2000 m², przy czym dopuszcza się stosowanie innych gabarytów dla działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne, pod urządzenia infrastruktury technicznej lub w celu powiększenia innej działki budowlanej;
6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z zapisami §11;
7) minimalna szerokość drogi wewnętrznej stanowiącej dojazd do działek budowlanych - 6 metrów;
8) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
9) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną, zgodnie z zapisami § 12 ust. 2;
10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z zapisami §13;
11) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu – 20%.

§18. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **R1** ustala się:
1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) dopuszcza się zalesianie gruntów, z wyjątkiem strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów realizowanych na gruntach rolnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z zapisami §8;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zgodnie z zapisami §9 pkt 1;
5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z zapisami §10 ust.1 pkt 4, 5;
6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z zapisami §11;
7) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną, zgodnie z zapisami §12 ust. 2;
8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z zapisami §13;
9) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu – 0%;

§19. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZR1** ustala się:
1) przeznaczenie terenu – zieleń naturalna, tereny rolnicze;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów realizowanych na gruntach rolnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z zapisami §8;
4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z zapisami §10 ust.1 pkt 4, 5;
5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z zapisami §11;
6) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną, zgodnie z zapisami §12 ust. 2;
7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z zapisami §13;
8) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu – 0%.

§20. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZN1, ZN2** ustala się:
1) przeznaczenie terenu – zieleń naturalna;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) dopuszcza się zalesianie gruntów,
   b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów realizowanych na gruntach rolnych;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z zapisami §8;
4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z zapisami §10 ust.1 pkt 4, 5;
5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z zapisami §11;
6) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną, zgodnie z zapisami §12 ust. 2;
7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z zapisami §13;
8) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu – 0%;

§21. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDL1** ustala się:
1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) dopuszcza się realizację: jezdni, chodników, miejsc postojowych w zatokach równoległych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, rowów, obiektów małej architektury,
   b) dopuszcza się wydzielenie ścieżki rowerowej lub pasów ruchu rowerowego na jezdni,
   c) zakazuje się sytuowania reklam i ogrodzeń, zgodnie z zapisami §7 pkt 2, 3;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z zapisami §8;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zgodnie z zapisami §9 pkt 2;
5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z zapisami §10 ust.1 pkt 4, 5;
6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z zapisami §11;

7) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną, zgodnie z zapisami §12 ust. 2;
8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z zapisami §13;
9) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu – 0%.

§22. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDD1** ustala się:
1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) dopuszcza się realizację: jezdni, chodników, miejsc postojowych w zatokach równoległych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, rowów, obiektów małej architektury,
   b) zakazuje się sytuowania reklam i ogrodzeń, zgodnie z zapisami §7 pkt 2, 3;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z zapisami §8;
4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z zapisami §10 ust.1 pkt 4, 5;
5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z zapisami §11;
6) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną, zgodnie z zapisami §12 ust. 2;
7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z zapisami §13;
8) stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu – 0%.

DZIAŁ III.
USTALENIA KOŃCOWE

§23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nasielska.

§24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XV/86/15
Rady Miejskiej w Nasielsku
z dnia 8 października 2015 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nasielsk obejmującego część wsi Zaborze.

Podczas wyłożenia ww. projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, do Burmistrza Nasielska nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XV/86/15
Rady Miejskiej w Nasielsku
z dnia 8 października 2015 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Nasielsk obejmującym część wsi Zaborze, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:
- rozbudowę dróg publicznych;
- rozbudowę sieci wodociągowej;
- budowę kanalizacyjnej.

Wymienione powyżej inwestycje finansowane będą ze środków własnych gminy lub ze źródeł zewnętrznych, takich jak: środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty, pożyczki i inne.

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nasielsk obejmującego część wsi Zaborze, wraz z załącznikami opracowana została zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Powodem sporządzenia planu miejscowego były, zgłaszane przez właścicieli działek wnioski o zmianę przeznaczenia terenów. Przed podjęciem procedury sporządzania planu, a także po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu w listopadzie i grudniu 2014 roku wpłynęły wnioski o przeznaczenie terenów na zabudowę mieszkaniową. Po spotkaniu we wsi Zaborze w dniu 12 lutego 2015 roku kilku właścicieli złożyło wnioski o przeznaczenie terenów na zabudowę zagrodową.

Tereny nowej zabudowy (mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, zagrodowej) wprowadzono w pasie terenów preferowanych pod zainwestowanie w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Nasielsk, przyjętym Uchwałą Nr LIII/394/10 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 10 listopada 2010 r.

Zastąpienie obowiązującego dotychczas planu miejscowego z 1998 roku, opracowanego w skali 1:5000 (uchwała nr XXXVIII/273/98 z 18.06.1998 r. „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nasielsk dotycząca zespołu wsi: Borkowo, Cieksyn, Dobra Wola, Lelewo, Nowiny, Nowa Wrona, Zaborze w rejonie rzek Wkry, Naruszewki, Nasielnej") jest uzasadnione ze względu na skalę opracowania rysunku planu i nieaktualność ustaleń tego planu w stosunku do zapisów obowiązującego studium. Dotychczas obowiązujący plan miejscowy nie przewidywał nowej zabudowy w obszarze opracowania.