

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
obszaru przy ul. Piłsudskiego w Nasielsku  
powiat nowodworski woj. mazowieckie**

**Uchwała Rady Miejskiej  
w N a s i e l s k u  
nr XXVI/167/04  
z 29 kwietnia 2004 r.**

*ogłoszona w Dzienniku Urzędowym  
woj. Mazowieckiego*

*nr 178 z dnia 19 lipca 2004r  
poz. 4620*

  
**Wiesława Wiklińska**  
PROJEKTANT ARCH.  
USŁUGI  
W Zakresie Planowania Przestrzennego  
Adres: tel./fax 672-21-44  
ul. Nowozagumienna 41B, 06-400 Ciechanów  
NIP 566-129-19-13

**Zespół autorski opracowania :  
proj. arch. Wiesława Wiklińska  
uprawnienia urb.271/88  
techn. Lucja Wiklińska**

Rok 2003 - 2004

**UCHWAŁA NR XXVI/167/04  
RADY MIEJSKIEJ W NASIELSKU  
z dnia 29 kwietnia 2004 r.**

**w sprawie zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania  
Przestrzennego Miasta Nasielska i Wsi podmiejskich  
obejmującej obszar przy ul Piłsudskiego w m. Nasielsku**

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 Ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 ze zmianami) art. 8 i 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. z 1999 r. nr 15 poz. 139 ze zmianami) w związku z art.85 ust.2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. nr 80 poz.717 ); art. 7 Ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2000 r. nr 56 poz. 679 ze zmianami) , oraz Uchwały Rady Miejskiej w Nasielsku nr XXXIII/246/02 z 28 marca 2002 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nasielska i Wsi Podmiejskich*

Rada Miejska w Nasielsku uchwala co następuje :

**§ 1**

Dokonać zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nasielska i Wsi Podmiejskich zatwierdzonego Uchwałą Rady Narodowej w Nasielsku nr V/23/89 z 27 kwietnia 1989 r. (ze zmianami) obejmującej obszar w rejonie ul.Piłsudskiego.

Opracowanie przedmiotowe sporządza się w formie planu miejscowego któremu nadaje się tytuł: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Piłsudskiego w m. Nasielsku”, zwany w dalszej części Uchwały „Planem”.

Plan zawiera uregulowania w zakresie :

- funkcji oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów,
- zasad ochrony środowiska przyrodniczego,
- zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane.

**§ 2**

Ustala się rozumienie podstawowych określeń stosowanych w niniejszej Uchwale .  
Ilekróć jest mowa o :

1. *Planie* – należy przez to rozumieć ustalenia Planu wynikające z przedmiotowej Uchwały której integralną częścią jest rysunek Planu sporządzony na mapie w skali 1:5000;
2. *Uchwale* – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Nasielsku dotyczącą zagospodarowania obszaru objętego opracowaniem;
3. *przepisach szczególnych i odrębnych* – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych ( art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego);
4. *obszarze* – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach ustalonych Uchwałą Rady Miejskiej;

5. *terenie* – należy przez to rozumieć część obszaru wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczoną symbolem cyfrowym i literowym;
6. *przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej* – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie które powinno dominować na terenie oznaczonym symbolem cyfrowym i literowym;
7. *przeznaczeniu uzupełniającym lub funkcji uzupełniającej* - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie powodując zakłóceń w ogólnym funkcjonowaniu terenu, nie kolidującej z funkcją podstawową;
8. *terenie biologicznie czynnym* - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetacją o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup> (Rozporządzenie z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz.U. z 2002 r. nr 75 poz. 690);
9. *działce* – należy przez to rozumieć część nieruchomości lub nieruchomość która w wyniku ustaleń Planu przeznaczona została pod zabudowę lub zainwestowanie;
10. *zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej* – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową na działkach indywidualnych o określonych w Planie gabarytach;
11. *usługach podstawowych* – należy przez to rozumieć usługi zaspakajające codzienne potrzeby mieszkańców np.: kioski (obiekty o małym zasięgu świadczeń), sklepy z art. podstawowymi, jedno lub kilkunabranżowe (spożywcze, wędliniarskie, z art. gospodarstwa domowego, sklepy z art. do produkcji rolnej itp.), punkty usługowe nieuciążliwe np. fryzjerskie, szewskie, krawieckie, szklarskie itp;
12. *usługach wbudowanych* – należy przez to rozumieć pomieszczenia w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych mieszczące usługi podstawowe, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności a nie wytwarzanie metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
13. *usługi określa się jako :*
  - a) nieuciążliwe – tj. spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu lub wskazanego w Planie obiektu przyległego i nie zaliczane do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) uciążliwe – tj. nie spełniające wyżej wymienionych wymogów, mogące znacząco oddziaływać na środowisko lub wymagać ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;
14. *nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu linię lokalizowania budynków w stosunku do linii rozgraniczającej dróg i ulic; linia ta pozwala na odsunięcie budynku w kierunku przeciwnym niż jezdnia;
15. *ściśle określonej linii zabudowy* - należy przez to rozumieć linię lokalizowania budynków w stosunku do linii rozgraniczającej dróg i ulic;
16. *zaleceniach* – należy przez to rozumieć ustalenia Planu, nieobligatoryjne, mające charakter propozycji do rozważenia i uwzględnienia na etapie projektowania obiektu.

### § 3

Integralną częścią Planu jest rysunek Planu sporządzony na mapie w skali 1:5000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

Oznaczenia na rysunku Planu obowiązują w zakresie :

1. granic terenu objętego Planem,

2. symboli terenów – literowych i cyfrowych – wskazujących na przeznaczenie terenu, mających ściśle powiązanie z ustaleniami realizacyjnymi zawartymi w przedmiotowej Uchwale,
3. linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania bądź różnych zasadach zagospodarowania:
  - a) linie ciągłe oznaczają podział ściśle określony,
  - b) linie przerywane oznaczają podział orientacyjny do uściślenia na etapie wydawania decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu;
4. linii rozgraniczających pasy drogowe.

Rysunki Planu zawierają elementy informacyjne :

1. granice władania,
2. elementy planowanego zagospodarowania obszaru poza granicami opracowania.

#### § 4

### USTALENIA REALIZACYJNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM.

#### 1. Ustalenia przestrzenne :

- 1.1. Podstawową funkcją obszaru objętego opracowaniem jest przemysł i usługi gospodarcze. Funkcjami towarzyszącymi są usługi dla ludności i mieszkalnictwo.
- 1.2. Dla powstającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określa się minimalne wielkości działek budowlanych - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących – 1000 m<sup>2</sup> z tolerancją +/- 20%  
Szerokość działki budowlanej nie może być mniejsza niż 25 m (licząc wzdłuż drogi do której ona przylega). Wyjątek mogą stanowić działki o szerokości wyznaczonej przez istniejące granice władania, nie mniejszej jednakże niż 20m.
- 1.3. Plan wyklucza wtórny podział działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jeżeli w jego wyniku powstaną działki o powierzchniach mniejszych niż ustalone w Planie działki minimalne.
- 1.4. Odstępstwo od ustalonych minimalnych powierzchni działek budowlanych stanowić będą działki dla których podział geodezyjny uprawomocnił się przed wejściem w życie niniejszego Planu.
- 1.5. Wielkość działek pod inwestycje przemysłowe, usługi gospodarcze, składy, magazyny, rzemiosło uzależnione będą od potrzeb inwestora, nie powinny być jednakże mniejsze niż 2000 m<sup>2</sup>.  
Na rysunku wskazuje się modelowy układ działek. Dopuszcza się zmianę tego podziału przy zachowaniu zasady przyległości działki budowlanej do planowanych lub istniejących ulic i wykluczeniu tworzenia dodatkowych ciągów komunikacyjnych.

#### 2. Ustalenia lokalizacyjne :

- 2.1. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć zaliczanych do kategorii „mogących znacząco oddziaływać na środowisko” w rozumieniu Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2002r (Dz.U. nr 179 poz. 1490).
- 2.2. Ustala się nakaz stosowania w realizowanych obiektach najlepszej techniki pozwalającej na osiągnięcie wysokiego poziomu ochrony środowiska.
- 2.3. Nakazuje się stosowanie w budownictwie form architektonicznych harmonizujących z otoczeniem oraz krajobrazem.

- 2.4. Ustala się iż ogrodzenia działek od strony dróg należy realizować po planowanych liniach rozgraniczających pasów drogowych. Forma ogrodzeń musi umożliwiać migrację płazów, gadów i drobnych ssaków. W ogrodzeniach należy wykonać nisze dla pojemników na odpady komunalne.
- 2.5. Teren biologicznie czynny na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych nie powinna być mniejszy niż 60% ich powierzchni, na działkach przemysłowych i usługowych 40%.

### 3. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska :

#### 1.1. Dla terenów lasów i zadrzewień :

- a) plan zakłada umacnianie terenów biologicznie czynnych obszaru poprzez zalesianie gruntów marginalnych dla rolnictwa;
- b) zakazuje się wycinania, niszczenia drzew i krzewów w ciągach zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, za wyjątkiem robót konserwacyjnych urządzeń melioracyjnych, sytuacji zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- c) tereny oznaczone na rysunku Planu symbolem **ZN** - nieużytki porośnięte samosiewami, stanowiące nisze ekologiczne – pozostawia się w stanie naturalnym, wyłączając je spod zabudowy;
- d) tereny oznaczone na rysunku Planu symbolem **Ls** przeznacza się pod kompleksy leśne;
- e) na terenie oznaczonym na rysunku Planu symbolem graficznym, będącym fragmentem Obszaru Chronionego Krajobrazu, zabudowa i zagospodarowanie musi uwzględniać warunki ustalone w Rozporządzeniu nr 61 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 lipca 2002 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu (Dz.Urz. Woj. Mazowieckiego z 2002r. nr 203 poz. 4939) .

#### 2.2. Dla terenów rolnych:

- a) ustala się zakaz zmiany stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe gruntów rolnych i użytków zielonych oraz zakaz działań mogących przyczynić się do obniżenia poziomu wód gruntowych;
- b) nakazuje się utrzymanie i ochronę zbiorników wodnych i torfowisk niskich śródpolnych będących niszami ekologicznymi, siedliskami drobnej zwierzyny;
- c) ustala się objęcie ochroną terenów trwale podmokłych (oznaczonych na rysunkach Planu) - terenów biologicznie czynnych, o najwyższych cechach środowiska;
- d) ustala się warunek objęcia ochroną zabudowy roślinnej na lokalnych obniżeniach terenowych i wykorzystanie jej dla poprawy obiegu wody w zlewni rolniczej oraz ograniczenia okresów nadmiaru wody i jej niedoborów;
- e) tereny oznaczone na rysunku Planu symbolem **RP** przeznacza się pod uprawy polowe bez prawa zabudowy.

#### 3.3. Odnośnie ochrony wód :

- a) plan nakazuje zachowanie istniejącego układu hydrograficznego – zbiorników i oczek wodnych, terenów trwale podmokłych, zmiany ich naturalnego charakteru, niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej;
- b) zakazuje się zasypywania zbiorników i oczek wodnych, zaśmiecania ich odpadami komunalnymi przemysłowymi i rolniczymi;
- c) zakazuje się odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód i gleby.

### 3.5. Odnośnie ochrony powietrza :

- a) eksploatacja instalacji lub urządzeń wynikająca z działalności produkcyjnej lub usługowej powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący instalacje posiada tytuł prawny;
- b) działania związane z ochroną powietrza należy realizować zgodnie z Działem II Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

### 3.6. Odnośnie ochrony przed hałasem:

- a) działania odnoszące się do ochrony przed hałasem powinny zmierzać do jego ograniczenia poniżej poziomu dopuszczalnego dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów;
- b) Stosownie do art. 113 i 114 Ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ustala się dla terenów objętych opracowaniem przeznaczonych pod zabudowę dopuszczalny poziom hałasu odpowiadający terenom zabudowy mieszkaniowej.

## 2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

Na całym obszarze w granicach opracowania , w miejscach wynikających z koncepcji budowy i rozbudowy urządzeń sieciowych, dopuszcza się realizację następujących urządzeń inżynierskich bez potrzeby dokonywania zmiany Planu: stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, lokalnych oczyszczalni wód deszczowych, stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej, wiatrowni, realizowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.

Podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować w oparciu o rozdział 5 §140 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 1999 r. nr 43 poz. 430).

### 4.1. Zaopatrzenie w wodę :

- a) plan ustala iż wszystkie obiekty na obszarze objętym opracowaniem będą zaopatrywane w wodę dla celów komunalnych, technologicznych i p.poż. z istniejącego wodociągu zbiorowego; tam gdzie brak sieci do czasu jej budowy i realizacji przyłączy, jak również dla celów awaryjnych lub specjalnych, dopuszcza się czerpanie wody z ujęć indywidualnych, na zasadach ustalonych w przepisach szczególnych.

### 4.2. Kanalizacja sanitarna:

- a) plan ustala odprowadzenie ścieków sanitarnych i przemysłowych z całego obszaru do rozdzielczej sieci kanalizacyjnej zapewniającej odbiór i unieszkodliwienie ścieków zgodnie z przepisami szczególnymi.

### 4.3. Kanalizacja deszczowa :

- a) wszystkie ulice wewnątrz jednostek osadniczych które posiadać będą nawierzchnię utwardzoną powinny być wyposażone w sieć kanalizacji deszczowej; do czasu realizacji sieci, ścieki deszczowe należy zagospodarowywać w granicach działek do których inwestor posiada tytuł prawny;
- b) ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych w granicach obiektów usługowych, rzemieślniczych, produkcyjnych, po podczyszczeniu należy zagospodarować również w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny a docelowo odprowadzić do kanalizacji deszczowej;

- c) ścieki deszczowe na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych należy zagospodarować na terenie działki do której inwestor posiada tytuł prawny w ostateczności doprowadzić do kanalizacji deszczowej.

#### 4.4. Zaopatrzenie w gaz :

- a) plan zakłada docelowo wyposażenie obszaru będącego przedmiotem opracowania w sieć gazu ziemnego od stacji redukcyjno – pomiarowej I<sup>0</sup> w Nasielsku;
- b) sieć gazowa prowadzona będzie w pasach drogowych;
- c) dla gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Cegielnia Psucka - Nasielsk DN 150 PN 6,3 MPa (przebiegającego przez obszar) przyjmuje się strefę bezpieczeństwa szerokości 40m - po 20m od osi przewodu zgodnie z przepisami szczególnymi. Wszystkie decyzje wydawane przez Urząd odnośnie lokalizacji zabudowy i infrastruktury technicznej w pasie 100m - po 50m po obu stronach przewodu, muszą być poprzedzone opinią PGNiG S.A. Regionalny Oddział Przesyłu w Warszawie.

Zgodnie z § 9.7 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. z 2001 r. nr 97) należy pozostawić pas gruntu o szerokości 2 m. z obu stron gazociągu bez drzew i krzewów.

- d) Odległości projektowanych obiektów od istniejących gazociągów i stacji redukcyjno-pomiarowych określa Rozporządzenie MPiH z 14.11.1995r. (Dz.U. z 1995 r. poz.139 ), po uzyskaniu stosownych uzgodnień nieprzekraczalne linie zabudowy od urządzeń liniowych mogą ulec zmianie. Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 30.07.2001 r. (Dz.U. nr 97/2001)

#### 4.5. Usuwanie odpadów stałych :

- a) plan ustala selektywną zbiórkę odpadów stałych, i gromadzenie ich w czterech typach pojemników, odpowiednio oznaczonych (na szkło, makulaturę, plastik, odpady organiczne);
- b) odpady wywożone będą przez specjalistyczne przedsiębiorstwo na składowisko odpadów komunalnych lub przeznaczane do odzysku;
- c) zaleca się aby odpady organiczne poddawać kompostowaniu na terenie działek (których powierzchnia na to pozwala) a kompost wykorzystywać w uprawach.

#### 4.6. Ciepłownictwo :

- a) obiekty w granicach opracowania zaopatrywane będą w ciepło ze źródeł indywidualnych; w kotłowniach stosować należy paliwa ekologicznie czyste, o niskiej zawartości siarki.

#### 4.7. Energetyka :

- a) plan przyjmuje możliwość zaopatrzenia obiektów w energię elektryczną z istniejącej sieci SN 15kV poprzez stacje transformatorowe 15/0,4kV po odpowiedniej modernizacji i dostosowaniu do zwiększonego zapotrzebowania mocy;
- b) plan ustala iż w miarę powstawania nowej zabudowy realizowane będą przyłącza energetyczne na warunkach które określi dystrybutor energii – Zakład Energetyczny Płock S.A.;
- c) ustala się strefę bezpieczeństwa dla linii SN 15kV po 5 m od skrajnego przewodu w rzucie poziomym, odległość ta może ulec zmianie po dokonaniu stosowanych uzgodnień z Rejonem Energetycznym w oparciu o przepisy szczególne;

- d) w przypadku wystąpienia kolizji planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych z istniejącą siecią energetyczną, przebudowa tej sieci będzie realizowana na koszt podmiotu który kolizję spowoduje;
- e) zaleca się realizację przyłączy oraz oświetlenia ulicznego w postaci sieci kablowej.

#### 4.8. Telekomunikacja :

- a) plan przyjmuje pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z centrali automatycznej w Nasielsku oraz uzupełniająco z sieci telefonii bezprzewodowej;
- b) sieć telefoniczna w obrębie zwartej zabudowy powinna być skanalizowana i prowadzona w pasach drogowych.

### 5. Komunikacja

Plan ustala hierarchię połączeń drogowych oraz szerokości pasów drogowych.

#### 5.1. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną pełnić będą :

- drogi lokalne - gminne KL o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających,
  - drogi dojazdowe - KD o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających,
  - ciągi pieszo jezdne – Kpj o szerokości 6-8m w liniach rozgraniczających;
- a) dla dróg KD ustala się strefę ruchu uspokojonego;
  - b) realizacja odcinka wschodniego drogi 2KL (pomiędzy skrzyżowaniem z drogą 9KD i ul. Piłsudskiego) będzie możliwa po wykonaniu nasypu na odcinku przyległym do terenu ZN;
  - c) ustala się ściśle określoną linię zabudowy wzdłuż dróg KD - 6 m od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego, wzdłuż dróg KL - 8m. Poza linię zabudowy w kierunku ulicy wykraczać mogą zadaszenia nad wejściami do budynku, wjazdami do garaży, wykusze lub inne nadwieszane części budynku, tarasy, wiatrołapy, balkony.

#### 5.2. Funkcję dróg głównych pełnić będą :

- droga powiatowa KGp o szerokości 20 m w liniach rozgraniczających,
  - droga wojewódzka KGw o szerokości 25 m w liniach rozgraniczających będąca fragmentem planowanego obejścia drogowego,
- a) przyjmuje się dla drogi powiatowej nieprzekraczalną linię zabudowy w terenach budowlanych 8m od planowanej linii rozgraniczającej;
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy poza terenami budowlanymi dla drogi wojewódzkiej i powiatowej zgodnie z przepisami szczególnymi – 20 m od krawędzi jezdni;
  - c) ogranicza się liczbę i częstotliwość zjazdów na drogę wojewódzką przez zapewnienie obsługi komunikacyjnej drogami niższych klas, szczególnie dla nowych kompleksów zabudowy mieszkaniowej.

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

5.4. Dla planowanych obiektów przemysłowych i usługowych należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc parkingowych w granicach posiadanej działki budowlanej, z wjazdem i wyjazdem pojazdów przodem.



- 5.5. Przebieg linii rozgraniczających dla dróg wymagających poszerzenia przyjmuje się symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, lub zostaną one uściślone w trybie opracowań technicznych dla przedmiotowej drogi lub terenów do niej przyległych, zgodnie ze wskazaniami rysunku Planu.
- 5.6. Plan zaleca wprowadzenie ścieżki rowerowej w granice pasa drogowego drogi powiatowej, lokalizując ją poza rowem. Szerokość ścieżki przyjąć należy według przepisów szczególnych.
- 5.7. Włączenia do ruchu na drodze powiatowej i wojewódzkiej należy uzgadniać z właściwymi zarządami dróg.

## § 5

### SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **3MN, 4MN, 5MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN**, ustala się :
  - 1.1. przeznaczenie terenów
    - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) uzupełniające: usługi podstawowe,
  - 1.2. zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
    - a) ustala się w granicach terenów zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej modernizacji i rozbudowy;
    - b) podział terenów na działki budowlane realizować należy według wytycznych podanych na rysunku Planu, dopuszcza się tworzenie działek większych powstałych np. z dwóch działek podstawowych;
    - c) w granicach terenów przewiduje się realizację budynków mieszkalnych wolnostojących, o wysokości 1 kondygnacji, z dachem dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych 40-45<sup>0</sup>, z wykorzystaniem poddasza dla funkcji mieszkaniowej; zalecany poziom zerowy budynków nie wyżej niż 75 cm nad powierzchnią terenu rodzimego; wzdłuż ul. Piłsudskiego na działkach z usługami dopuszcza się gabaryty budynków 1,5 do 2 kondygnacji z dachami jak wyżej;  
na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących, z dachami dwuspadowymi o analogicznym jak budynek mieszkalny pochyleniu połaci dachowych, bez poddasza; w wyjątkowych wypadkach dopuszcza się budynki na granicy działki pod warunkiem analogicznego usytuowania budynku na działce sąsiada, nawiązującego gabarytami i architekturą;
    - d) w granicach terenów dopuszcza się realizację usług podstawowych w formie wbudowanej lub na działkach wydzielonych; zaleca się koncentrowanie usług wzdłuż ul. Piłsudskiego na działkach o zwiększonej powierzchni.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1P,S,Rz,U, 2P,S,Rz,U, 6P,S,Rz,U, 7P,S,Rz,U, 15P,S,Rz,U, 17P,S,Rz,U, 18P,S,Rz,U** ustala się :
  - 3.1. przeznaczenie terenów : – przemysł, magazyny, składy, usługi gospodarcze, rzemiosło , obsługa komunikacji, handel hurtowy i inne zbliżone funkcje.
  - 3.2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) ustala się iż obiekty realizowane w granicach terenów nie będą zaliczane do kategorii „mogących znacząco oddziaływać na środowisko” w rozumieniu Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z 24 września 2002 r. (Dz.U. nr 179 poz. 1490),

- b) oddziaływanie instalacji lub urządzenia nie może powodować pogorszenia stanu środowiska w znaczących rozmiarach lub zagrożenia życia lub zdrowia ludzi,
- c) działalność prowadzona w zakładach musi gwarantować ochronę wszystkich elementów środowiska, a więc:
- ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez właściwe rozwiązanie gospodarki ściekami sanitarnymi, przemysłowymi i wodami opadowymi:
    - ścieki technologiczne po oczyszczeniu z zanieczyszczeń przemysłowych takich jak metale ciężkie, cyjanki, fenole, tłuszcze, nadmierne ilości zawiesin itp. należy odprowadzić do kanalizacji sanitarnej,
    - ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej; do czasu budowy sieci kanalizacji deszczowej, po oczyszczeniu, należy zagospodarować je w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny;
  - właściwe zagospodarowanie odpadów stałych komunalnych i przemysłowych,
  - oszczędne korzystanie z zasobów wody przez stosowanie zamkniętego obiegu wody w procesach technologicznych,
  - stosowanie nowoczesnych technologii przyjaznych środowisku;
- d) przed przystąpieniem do projektowania obiektów należy dokonać wstępnego rozpoznania geologicznego terenu przeznaczonego do zabudowy (Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 24 września 1998r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektu budowlanego Dz.U. z 1998 r nr 126 poz. 839);
- e) w granicach terenów dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela obiektu w postaci mieszkania wydzielonego z obiektu lub wolnostojącego budynku mieszkalnego;
- f) dla obsługi planowanych obiektów należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc parkingowych w granicach ich lokalizacji z wjazdem i wyjazdem pojazdów przodem,
- g) dopuszcza się zmianę profilu działalności obiektów pod warunkiem iż nie spowoduje to pogorszenia stanu środowiska, ani też nie będzie wymagało ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
- h) na terenie 1P,S,Rz,U, wzdłuż wschodniej granicy, należy wykonać pas zieleni izolacyjnej szerokości minimum 20 m,
- i) na działce o numerze ewidencyjnym 1753 znajduje się stanowisko archeologiczne; wszelkie inwestycje na tej działce muszą być poprzedzone archeologicznymi badaniami wykopaliskowymi prowadzonymi na koszt inwestora,
- j) w granicach terenu 7P,S,Rz,U dopuszcza się możliwość dominacji lub wyłącznej funkcji mieszkaniowej;
- k) obsługa komunikacyjna terenu 7 i 18 może być realizowana wyłącznie z ulic KD i KL.

#### 4. Dla terenu 16 EG ustala się :

4.1. Przeznaczenie podstawowe : urządzenia zaopatrzenia w gaz.

4.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się użytkowanie terenu według stanu istniejącego - na potrzeby stacji redukcyjno – pomiarowej I<sup>0</sup>;
- b) ustala się zachowanie strefy bezpieczeństwa wokół obiektu według przepisów szczególnych, w uzgodnieniu z PGNiG S.A. Regionalny Oddział Przesyłu w Warszawie, Rembelszczyzna ul. J.Kazimierza 3, 05-126 Nieporęt.

## § 8

Stosownie do Ustawy z 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 1995r nr 16 poz. 78 z późniejszymi zmianami) dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych kl.V i VI oraz kl.IV w zwartych kompleksach nie przekraczających 1 ha powierzchni, na cele nierolnicze zgodnie z rysunkiem Planu.

Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych kl.IV w kompleksach ponad 1 ha dokonuje się w oparciu o decyzję Wojewody Mazowieckiego nr AŚR.VIII.7711-426/02 z 26 października 2003 r.

Zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dokonuje się w oparciu o decyzję Wojewody Mazowieckiego nr WŚR.VIII.6112-64/03 z 12 sierpnia 2003 r.

## § 9

Skutki prawne z zakresie wartości nieruchomości .

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


1. dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – 15%,
2. dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z usługami towarzyszącymi – 30%,
3. dla terenów przemysłu, składów i usług – 30%
4. dla terenów przeznaczonych pod urządzenia i inwestycje publiczne oraz zalesienia – 0%

## § 10

Przepisy końcowe.

1. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie Planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszego Planu.
2. Do czasu przeznaczenia terenów zgodnie z Planem będą one użytkowane w sposób dotychczasowy.
3. Wyłącza się z granic opracowania działkę o numerze ewidencyjnym 1754. Rozstrzygnięcie planistyczne odnośnie tej działki nastąpi po wyroku Sądu Administracyjnego.
4. Na obszarze objętym przedmiotowym Planem traci moc Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nasielska i Wsi Podmiejskich zatwierdzony Uchwałą Rady Narodowej w Nasielsku nr V/23/89 z 27 kwietnia 1989r. (ze zmianami).
5. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Nasielska.
6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ  
w Nasielsku

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
  
Wojciech Andrzej Królak