

**UCHWAŁA NR XXXVIII/273/13
RADY MIEJSKIEJ W NASIELSKU**

z dnia 26 czerwca 2013 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk obejmującego obszar wsi Andzin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 594), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) uchwała się, **co następuje:**

I. USTALENIA WSTĘPNE

§ 1.

1. Zgodnie z Uchwałą Nr VI/40/11 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 28 lutego 2011 roku oraz w związku z Uchwałą Nr VIII/60/11 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 28 kwietnia 2011 r. o zmianie uchwały Nr VI/40/11 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 28 lutego 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nasielsk, obejmującego obszar wsi Andzin, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk”, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nasielsk, obejmujący obszar wsi Andzin, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu są tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy letniskowej, zabudowy zagrodowej, kolejowe, wód powierzchniowych, rolnicze, zieleni nieurządzonej, lasów, rolne preferowane do zalesień, dróg i ciągów pieszo-jezdných.

3. Podstawowym celem planu, jest określenie zasad zagospodarowania terenów przy uwzględnieniu zasad kształtowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju wsi.

4. Integralnymi częściami planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2.

Plan obejmuje obszar, którego granice określa załącznik nr 1 do uchwały, stanowiący rysunek planu.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolami;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) korytarze ekologiczne;
- 5) obszar wysokiej ochrony wód podziemnych;
- 6) granice stref ochrony konserwatorskiej;
- 7) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenie graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4.

Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.);
- 2) **dojazdach** – należy przez to rozumieć drogi służące wewnętrznej obsłudze komunikacyjnej terenów, nie mające charakteru dróg publicznych;
- 3) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć minimalną lub maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy i ganki jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą położenie frontowej ściany budynku od strony terenów publicznych;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, oraz rozporządzenia Wojewody i uchwały Rady Miejskiej w Nasielsku;
- 8) **tył zabudowy** - część działki znajdująca się za budynkiem przeznaczonym na funkcję podstawową na danym terenie, patrząc od frontu działki;
- 9) **front działki** - część działki przylegającej do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) **zabudowie letniskowej** - należy przez to rozumieć budynki rekreacji indywidualnej.
- 12) **nośnik reklamowy** – należy przez to rozumieć budowlę służącą reklamie.

II. USTALENIA OGÓLNE

§ 5.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN– 14MN**;
- 2) teren zabudowy letniskowej, oznaczony na rysunku planu symbolem– **1ML**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RM - 15RM**;
- 4) tereny kolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **1Tk**;
- 5) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS**;
- 6) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **1R - 23R**;
- 7) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZI – 6ZI**;
- 8) tereny lasów – oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZL – 31ZL**;
- 9) tereny rolne, preferowane do zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZLD - 11ZLD**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD-Z**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1KD-L, 2KD-L**;

12) tereny ciągów pieszo jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-PJ - 8KD-PJ**.

§ 6.

W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej możliwość lokalizowania poza określonymi w planie liniami zabudowy;
- 3) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej w zakresie łączności nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy;
- 4) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi liniami zabudowy możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczającej dróg;
- 5) na terenie objętym planem miejscowym, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki, z zastrzeżeniem zapisów pkt. 1;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń w granicach wyznaczonych w planie terenów dróg i ciągów pieszo jezdnych, z dopuszczeniem realizacji ogrodzeń na linii rozgraniczającej.
- 7) dla wszystkich terenów określonych w planie dopuszcza się wydzielenia mniejszych działek, niż określone w przepisach szczegółowych, wyłącznie w celu powiększenia innej działki budowlanej;
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8m, od strony dróg i terenów publicznych;
- 9) dla garaży i budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie, ustala się maksymalną wysokość:
 - a) 10 m w zabudowie zagrodowej,
 - b) 4 m w zabudowie innej niż zagrodowej;
- 10) zakaz stosowania elewacji typu „sidding” z tworzyw sztucznych i blach, dla zabudowy mieszkaniowej;
- 11) zakaz lokalizacji nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 12) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych niższych niż 15kV;
- 13) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

§ 7.

W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:

- 1) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
- 2) w myśl przepisów o ochronie środowiska przed hałasem, dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **1MN – 14MN, 1ML**, ustala się standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **1RM – 15RM**, ustala się standardy akustyczne jak dla zabudowy zagrodowej,
 - c) pozostałe, nie wymienione tereny w lit. a i b nie są objęte ochroną przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz składowania odpadów w tym złomu, za wyjątkiem składowania tymczasowego odpadów komunalnych do czasu ich wywozu na składowisko odpadów;
- 4) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, za wyjątkiem działań wynikających z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych;
- 5) dla korytarzy ekologicznych, ustala się:
 - a) zakaz realizacji ogrodzeń,

- b) zakaz realizacji zabudowy,
 - c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, lub utrzymaniem, budową, odbudową i naprawą lub modernizacją urządzeń wodnych oraz infrastruktury technicznej,
 - d) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno – błotnych;
- 6) dla obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych, położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP – nr 214 „Działdowo”) obowiązuje zakaz:
- a) wysypywania i wylewania nieczystości do wód i gruntu,
 - b) lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowane odpady,
 - c) lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wodnego,
 - d) rolniczego wykorzystywania ścieków.
- 7) Dla rzeki „Nasielnej” znajdującej się w obszarze planu, obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne.

§ 8.

1. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** ustala się:

- 1) ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 49-63/31, 32, 33, 34, 35, 36) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.
- 2) na terenach położonych w granicach stref, o których mowa w pkt. 1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 3) ochronę, zlokalizowanych na terenie objętym planem obiektów zabytkowych – wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.

2. Na terenie objętym planem zlokalizowane są obiekty zabytkowe – wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- 1) budynek mieszkalny nr 15, ok. 1920 r;
- 2) budynek mieszkalny nr 50, 1 ćw. XIX w;

3. Dla obiektów wymienionych w ust. 2, ustala się:

- 1) zakaz nadbudowy i rozbudowy;
- 2) obowiązek stosowania wyrobów budowlanych nawiązujących kolorystyką oraz fakturą do historycznych materiałów budowlanych (historycznej zabudowy wsi);
- 3) obowiązek zachowania otworów okiennych i drzwiowych w istniejącym kształcie, podziałach i materiale.

§ 9.

1. W zakresie wymagań **wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** tereny oznaczone symbolami: **1KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D – 2KD-D** wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

2. Realizacja oświetlenia ulicznego, małej architektury powinna być realizowana w oparciu o spójne w ramach poszczególnych ulic i placów formy, gabaryty, kolorystykę.

3. Ustala się obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

§ 10.

W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych** ustala się:

- 1) na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze;
- 3) na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11.

W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się:

- 1) powierzchnię nowo wydzielonych działek oraz ich szerokości frontu nie mniejszą niż:
 - a) 1000 m² i szerokość frontu 20m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 1500 m² i szerokość frontu 20 m dla zabudowy zagrodowej,
 - c) 1500 m² i szerokość frontu 25 m dla zabudowy letniskowej,
 - d) 10 m szerokości frontu dla działek zlokalizowanych przy placu do zawracania;
- 2) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadłe oraz równoległe do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:
 - a) o nie więcej niż 10°,
 - b) w przypadku lokalizacji frontu działki przy placu do zawracania,
 - c) w przypadku gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 3) ustalone w pkt 1 i 2 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości;
- 4) w planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.

§ 12.

W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**, ustala się:

- 1) dla terenów znajdujących się w sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i budowli w odległości 10 m od granicy terenu kolejowego oraz 20 m. od osi skrajnego toru;
- 2) zakaz zabudowy i grodzenia terenów znajdujących się w korytarzu ekologicznym;
- 3) zakaz zabudowy i grodzenia terenów w odległości mniejszej niż 4 m od lustra wody;
- 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo handlowych.

§ 13.

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, placów i ciągów pieszo-jezdnymi z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku gdy warunki techniczne uniemożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** :
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektrycznych,

- b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje oraz wolnostojących z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;
- 3) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
- a) z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnej,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
 - c) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** :
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,
 - b) możliwość lokalizowania zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** :
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 75%;
- 6) w zakresie **zaopatrzenie w wodę** :
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejących studni kopanych i płytkich studni wierconych jako źródła wody dla celów porządkowych i gospodarczych,
 - d) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych;
- 7) w zakresie **odprowadzanie ścieków** :
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) obowiązek odprowadzania ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych szamb, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji,
 - d) możliwość lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków wyłącznie poza obszarem wysokiej ochrony wód podziemnych,
 - e) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** :
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,
 - c) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzania wody i ścieków z urządzeń melioracyjnych, gospodarskich lub zakładowych do rowów przydrożnych lub na jezdnię drogi;
- 9) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.
2. W zakresie systemu komunikacji ustala się;

- 1) podstawowy układ drogowy stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami: **1KD-Z, 1KD-L, 2KD-L**, powiązane z drogami zlokalizowanymi poza granicami planu miejscowego oraz znajdującymi się na terenie kolejowym;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych i ciągów pieszo jezdnych oraz dróg wewnętrznych;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w ilości:
 - a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej,
 - b) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz letniskowej,
 - c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej.
- 4) Dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o szerokości minimalnej 6m, na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę.

§ 14.

. Do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie miejscowym, dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o wydane decyzje i pozwolenia.

§ 15.

W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości: dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - 15%; dla terenów przeznaczonych pod zabudowę letniskową - 20%, dla pozostałych terenów w tym przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną - 0%.

III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 16.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MN– 14MN**, ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na terenie o którym mowa w ust 1, ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) możliwość realizacji usług nieuciążliwych, zlokalizowanych w parterach budynków lub samodzielnych budynkach stanowiących łącznie nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w ramach działki;
- 3) możliwość realizacji garaży i zabudowy gospodarczej, zlokalizowanej na tyłach zabudowy mieszkalnej, z zastrzeżeniem §6;
- 4) możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej zlokalizowanej na terenach **1MN, 3MN, 9MN, 10MN, 11MN**;
- 5) dla zabudowy, o której mowa w pkt 4 zlokalizowanej poza określonymi w planie liniami zabudowy dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczającej dróg;
- 6) możliwość realizacji zieleni urządzonej wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy, nie większa niż 12m;
- 2) liczba kondygnacji nie większa niż 3 włącznie z poddaszem użytkowym;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,05,
- b) maksymalna – 0,35;

5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

6) minimalną wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych 1000 m²;

7) dachy o nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych.

5. Dla terenu **2MN** ustala się możliwość jego wykorzystania, wyłącznie jako powiększenie terenu zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej poza granicami planu.

§ 17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ML**, ustala się przeznaczenie: zabudowa letniskowa.

2. Na terenie o którym mowa w ust 1, ustala się:

1) możliwość realizacji zabudowy gospodarczej i garażowej jednak nie większej niż 5% powierzchni działki oraz z zastrzeżeniem §6;

2) zakaz podpiwniczenia budynków.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy letniskowej nie większa niż 7 metrów;

2) liczba kondygnacji nie większa niż 2 włącznie z poddaszem użytkowym;

3) w przypadku lokalizacji samodzielnych budynków, o których mowa w ust. 2. pkt 1 ustala się obowiązek cofnięcia linii zabudowy dla tych budynków o nie mniej niż 4 metry w stosunku do lokalizacji frontowej ściany budynku letniskowego;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,05,
- b) maksymalna – 0,25;

6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;

7) minimalną wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych 1500 m²;

8) dachy o dwu lub wielospadowym układzie połaci dachowych i nachyleniu połaci do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych i ciągów pieszo jezdnych lub wydzielonych dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 metrów.

5. Ustala się obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu, za wyjątkiem miejsc bezpośrednio przeznaczonych pod zabudowę.

6. Ustala się obowiązek zachowania istniejących cieków i oczek wodnych.

§ 18.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1RM - 10RM** ustala się przeznaczenie: zabudowa zagrodowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) możliwość realizacji obiektów, o których mowa w §6, oraz budynku mieszkalnego przeznaczonych wyłącznie do obsługi i funkcjonowania gospodarstwa rolnego;

2) możliwość realizacji usług nieuciążliwych, zlokalizowanych w parterach budynków lub samodzielnych budynkach stanowiących łącznie nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w ramach działki;

3) możliwość realizacji usług agroturystycznych jako funkcji uzupełniającej.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m, z zastrzeżeniem §6;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 włącznie z poddaszem użytkowym;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50 % powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,05,

b) maksymalna – 0,35;

5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

6) minimalną wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych 1500 m².

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych i ciągów pieszo jezdnych lub wydzielonych dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 metrów.

§ 19.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **11RM – 15RM** ustala się przeznaczenie: zabudowa zagrodowa.

2. Na terenach o których mowa w ust 1, ustala się:

1) możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej;

2) możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

3) możliwość realizacji usług nieuciążliwych, zlokalizowanych w parterach budynków lub samodzielnych budynkach stanowiących łącznie nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w ramach działki;

4) możliwość realizacji funkcji o których mowa w pkt 1 i 2 łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki;

5) możliwość realizacji garaży i zabudowy gospodarczej, zlokalizowanej na tyłach zabudowy mieszkalnej z zastrzeżeniem §6;

6) możliwość realizacji usług agroturystycznych;

7) możliwość realizacji dojazdów, ciągów pieszych.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy, nie większa niż 12m, z zastrzeżeniem §6;

2) liczba kondygnacji nie większa niż 3 włącznie z poddaszem użytkowym;

3) powierzchnia zabudowy nie większa niż:

a) 50% powierzchni działki dla zabudowy zagrodowej,

b) 35% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,05,

b) maksymalna:

- 0,35 dla zabudowy mieszkaniowej,

- 0,50 dla zabudowy zagrodowej;

5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż:

- a) 30% powierzchni działki dla zabudowy zagrodowej,
 - b) 40% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej;
 - 6) minimalną wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) 1500 m² dla zabudowy zagrodowej,
 - b) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej;
 - 7) dachy o nachyleniu połaci do 45° kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.
4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych.

§ 20.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1Tk** ustala się przeznaczenie: tereny kolejowe.

2. Dla terenów, o których mowa w pkt 1, ustala się:

- 1) możliwość realizacji infrastruktury, urządzeń, i budowli służących kolejnictwu;
- 2) możliwość realizacji dróg.

§ 21.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1WS – 2WS**, ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe.

2. Dla terenów, o których mowa w pkt 1, ustala się obowiązek zachowania w całości jako biologicznie czynne.

§ 22.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1R – 23R**, ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się budowę siedlisk rolniczych wyłącznie dla rolników dysponujących gruntami na terenie gminy, o powierzchni nie mniejszej niż średnia dla gospodarstw rolnych w gminie Nasielsk.

3. Dla zabudowy o której mowa w ust. 2 obowiązują ustalenia planu jak dla zabudowy zagrodowej o której mowa w §18, z wyłączeniem ust. 2 pkt 2.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 zakazuje się sytuowania samodzielnych budynków mieszkalnych oraz innych budynków, w tym budynków tymczasowych, niezwiązanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w przypadkach innych niż w ust. 2 ustala się obowiązek zachowania terenu w całości jako biologicznie czynny oraz wykorzystania na cele rolnicze.

6. Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Dla stref ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia §8.

§ 23.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZI - 6ZI**, ustala się przeznaczenie: zieleń nieurządzona.

2. Dla terenów, o których mowa w pkt 1, ustala się:

- 1) obowiązek zachowania w całości jako biologicznie czynnej;
- 2) nakaz pozostawienia istniejących zadrzewień i roślinności, za wyjątkiem potrzeb wynikających z utrzymania oczek i cieków wodnych;
- 3) możliwość prowadzenia nasadzeń drzew oraz roślinności niskiej i średniej;
- 4) możliwość wykorzystania rolniczego wyłącznie jako łąki lub pastwiska.

3. Dla stref ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia §8.

§ 24.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZL – 31ZL**, ustala się przeznaczenie: tereny lasów.

2. Dla terenów, o których mowa w pkt 1, ustala się obowiązek gospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach, przy jednoczesnej możliwości realizacji ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.

3. Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się realizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

§ 25.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZLD – 11ZLD**, ustala się przeznaczenie: tereny rolne preferowane do zalesień.

2. Dla terenów, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się użytkowanie rolnicze gruntów, do czasu wprowadzenia zalesień.

§ 26.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KD-Z**, ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Dla terenu, o którym mowa w pkt 1, ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej klasy zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających – 20 m, jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) w ramach linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników obustronnych, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) możliwość realizacji infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności na drodze i nie pogorszy parametrów użytkowych drogi.

§ 27.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KD-L, 2KD-L** ustala się przeznaczenie: drogi publiczne klasy lokalnej.

2. Dla terenów, o których mowa w pkt 1, ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających – 12 m, jak na rysunku planu miejscowego;
- 2) w ramach linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników obustronnych, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) możliwość realizacji infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności na drodze.

§ 28.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KD-PJ – 8KD-PJ** ustala się przeznaczenie: tereny ciągów pieszo-jezdnych.

2. Dla terenów, o których mowa w pkt 1, ustala się:

- 1) lokalizację ciągu pieszo-jezdnego o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego o szerokości:

- a) min 8m wzdłuż terenów przeznaczonych pod zabudowę, lub odpowiednio więcej o ile wynika to z istniejących granic,
 - b) w istniejących granicach, wzdłuż terenów nie przeznaczonych bezpośrednio pod zabudowę;
- 2) możliwość realizacji drogi jednoprzestrzennej z chodnikami i jezdnią zrealizowanymi w jednym poziomie;
 - 3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie przejezdności i widoczności na drodze.

IV. USTALENIA KOŃCOWE

§ 29.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nasielska.

§ 30.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/273/13
Rady Miejskiej w Nasielsku
z dnia 26 czerwca 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nasielsk obejmującego obszar wsi Andzin.

Uwaga:

Pani Teresa Pazerska-Kudlińska oraz Halina Pazerska, złożyły uwagę dotyczącą poszerzenia istniejącej drogi dojazdowej do działki nr 134 (przeznaczenie w planie ML). Panie podniosły, iż poszerzenie istniejącej drogi (nr dzi. 553) kosztem działek wyłącznie po jednej (ich) stronie, jest nieprawidłowe ponieważ droga (2KD-PJ) obsługiwać będzie działki przeznaczone pod budownictwo lotniskowe, zlokalizowane po obydwu stronach tej drogi. Druga część uwagi dotyczyła oznaczenia informacyjnego, wskazującego poprowadzenie drogi dojazdowej do działek budowlanych, w przypadku podziału na mniejsze działki budowlane, działek istniejących.

Rozstrzygnięcie:

Uwagę uwzględniono częściowo. Poszerzenie istniejącej drogi (2KD-PJ) z 4m do 8m znajduje się wyłącznie na działkach przeznaczonych w planie pod zabudowę (1ML) co umożliwi zgodny z przepisami dostęp do nowopowstałych działek budowlanych. Teren znajdujący się po przeciwległej stronie drogi utrzymuje swoje dotychczasowe przeznaczenie – las. Mając na uwadze że grunty leśne (3ZL i 4ZL) posiadają już dostęp do drogi publicznej, nie ma konieczności zapewnienia dodatkowego dostępu do nich przez drogę 2KD-PJ, ponadto poszerzenie drogi na gruntach leśnych oznaczałoby konieczność bezzasadnego wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej. Odnośnie przecięcia działki Nr 134 drogą dojazdową prowadzącą do innych działek (linia przerywana – oznaczenie informacyjne), wyjaśniono że kwestionowana droga jest wyłącznie oznaczeniem informacyjnym wynikającym z możliwego podziału działki 134 na kilka mniejszych działek. Oznaczenie usunięto z rysunku planu.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nasielsk obejmującego obszar wsi Andzin, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska w Nasielsku określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania :

1. Na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Nasielsk obejmującego obszar wsi Andzin** przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) przebudowa istniejącego publicznego układu komunikacyjnego i dostosowanie go do ruchu pieszego stanowiących zadanie własne gminy;
- 2) rozbudowa i ewentualna przebudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

3. Powyżej wymienione inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych Gminy lub przy wykorzystaniu dotacji unijnych oraz partnerstwa publiczno-prywatnego, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.