

**STUDIUM**  
**UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**MIASTA I GMINY**  
**NASIELSK**

**KIERUNKI**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**(zmiana – tekst jednolity)**

uchwała nr LIII/394/10 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 10 listopada 2010 r.  
załącznik nr 3

Nasielsk, 2010 r.

## WSTĘP

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk, zatwierdzonego uchwałą nr XIII/134/2000 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 7 sierpnia 2000 roku (zmienionego uchwałą nr LXVI/442/06 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 20 października 2006 roku) jest sporządzona w związku z uchwałą nr XXXII/217/09 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 29 stycznia 2009 roku w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80/2003, poz. 717, z późniejszymi zmianami). Zgodnie z tą ustawą celem studium jest określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania, jako wiążących dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowymi przesłankami do podjęcia sporządzenia zmiany studium były:

- wnioski w zakresie zwiększenia i weryfikacji obszarów preferowanych w studium pod różnego rodzaju zabudowę i zainwestowanie,
- konieczność wprowadzenia ustaleń oraz zmiany ustaleń, których brak lub sposób sformułowania utrudniał optymalną gospodarkę przestrzenną w mieście i gminie,

Powyższe, o charakterze doraźnym, przesłanki nie mają istotnego znaczenia dla, określonych w dotychczas obowiązującym studium, celów i kierunków rozwoju.

Potrzeba zmiany studium zaszła przy niezmiennych istotnych uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy, wynikających z nich możliwości szans oraz podstawowych problemów rozwoju i w związku z tym przy zachowaniu określonych w nim celów i kierunków rozwoju. Zaszła bowiem, w okresie obowiązywania studium, zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy nie rzutują na uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w stopniu mogącym mieć wpływ na zmianę, określonych w tym studium, kierunków jego zagospodarowania.

- W związku z powyższym projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk przygotowano bez istotnych zmian jego I części – uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego. Dokonano jedynie w tej części studium, uaktualnienia danych oraz nie posiadających znaczenia merytorycznego, zmian technicznych oraz porządkowych.

Odnosnie II części studium - kierunków zagospodarowania przestrzennego, wprowadzono merytoryczne zmiany w jej części opisowej.

Rysunki studium sporządzono, łącznie dla obszaru miasta i gminy, na planszach w skali 1:10 000.

## WPROWADZENIE

Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk zostały opracowane jako drugi etap prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk. Merytoryczną podstawą określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego było szczegółowe rozpoznanie stanu istniejącego (I etap prac) i wynikających stąd uwarunkowań dalszego rozwoju, które zidentyfikowano w podziale na:

- inspirujące rozwój (zbiór czynników i zjawisk pozytywnych), których wykorzystanie jest podstawą rozwoju obszaru,
- ograniczające rozwój przestrzenny (problemy rozwoju), których likwidacja stanowi warunek pozytywnych przekształceń zachodzących w przestrzeni.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która stanowi formalną podstawę opracowania zmiany studium, określono:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów oraz ochrony krajobrazu kulturowego;
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego i ustaleń programów, zawierających zadania rządowe;
- obszary przestrzeni publicznych, dla których jest obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w związku z planowaną lokalizacją obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające uzyskania zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- obszary wymagając przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;

Nie ma przesłanek do określenia:

- obszarów oraz zasad ochrony uzdrowisk;
- obszarów i zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości;
- obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych;
- obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych;

Integralną częścią opracowania jest plansza w skali 1:10000 dla terenu miasta i gminy – kierunki zagospodarowania przestrzennego.

## I. MOŻLIWOŚCI I SZANSE ROZWOJU MIASTA I GMINY

Analiza wewnętrznych i zewnętrznych uwarunkowań dotychczasowego zagospodarowania przestrzennego pozwala na określenie czynników sprzyjających rozwojowi:

- miasto Nasielsk ośrodkiem obsługi terenów wiejskich północnej części powiatu nowodworskiego,
- położenie miasta i gminy w zasięgu oddziaływania aglomeracji warszawskiej,
- korzystne położenie miasta i gminy w systemie komunikacji kolejowej i drogowej -
  - węzeł kolejowy na magistralnej linii, dobre powiązania drogowe wewnątrz gminy oraz z układem zewnętrznym dróg wojewódzkich i krajowych,
- możliwość aktywizacji gospodarczej terenów położonych w rejonie węzła i linii kolejowej, również w kontekście sporych zasobów siły roboczej, doświadczonych kadr i korzystnych relacji cenowych,
- możliwość wykorzystania lotniska w Chrcynnie na cele gospodarcze i turystyczno-wypoczynkowe,
- możliwość wykorzystania szlaku po linii kolei wąskotorowej na cele gospodarcze i turystyczne,
- znaczny udział obszarów prawnie chronionych (22 % pow. gminy) stanowi, wraz z walorami kulturowymi miasta i gminy oraz istniejącymi tradycyjnymi wsiami, zaplecze dla rozwoju różnych form turystyki i wypoczynku,
- przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia i stacje redukcyjne,
- znaczny stopień realizacji zbiorowych systemów zaopatrzenia w wodę na obszarze gminy (ponad 90%),
- rejon o korzystnych warunkach hydrogeologicznych w bliskości miasta Nasielska stanowi obszar perspektywiczny dla zaopatrzenia w wodę miasta i okolic,
- istniejące na terenie gminy głębokie odwierty dają podstawy do rozważań nad możliwością wykorzystania energii geotermalnej do celów ciepłowniczych, balneologicznych i rekreacyjnych,
- korzystne warunki przyrodnicze dla lokalizacji retencyjnych zbiorników wodnych na rzece Nasielnej (powyżej i poniżej miasta) - możliwość zwiększenia przepływów wody w okresie niżówek oraz wykorzystania zbiorników na cele rekreacyjne i wypoczynkowe,
- korzystne warunki dla realizacji spiętrzeń wody na rzece Wkrze i wykorzystania ich do budowy elektrowni wodnych,
- aglomeracja warszawska - chłonny rynek zbytu produktów rolnych,
- korzystne warunki produkcji rolnej (dobra jakość gleb i struktura obszarowa gospodarstw),
- istniejące tendencje rozwoju produkcji rolnej i uwarunkowania przyrodnicze wskazują na dużą szansę rozwoju upraw ogrodniczych (owoce miękkie, warzywa gruntowe) i produkcji żywca oraz ich przetwórstwo,
- warunki dla lokalizacji małych, powiązanych z bazą surowcową, zakładów przetwórstwa rolno - spożywczego,
- korzystne warunki środowiskowe w zakresie czystości gleb dające możliwość rozwoju produkcji zdrowej żywności,
- stosunkowo czyste i mało przekształcone środowisko naturalne umożliwiające sprzężenie rolnictwa ekologicznego z agroturystyką, szczególnie w rejonie doliny rzeki Wkry,

- potencjalne możliwości wykorzystania zasobów mineralnych (piasek, żwir, ły) jako czynnika aktywizacji.

## **II. IDENTYFIKACJA PODSTAWOWYCH PROBLEMÓW ROZWOJU**

Szczegółowe rozpoznanie stanu zagospodarowania przestrzennego i możliwości rozwoju, przeprowadzone w ramach I etapu opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk, dotyczącym uwarunkowań przestrzennych, pozwala na identyfikację głównych problemów mających wpływ na sposób zagospodarowania przestrzennego gminy.

Są to problemy:

- przyrodnicze i ekologiczne,
- społeczne,
- strukturalne,
- środowiska kulturowego,
- w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

### **1. Problemy przyrodnicze i ekologiczne**

- niski stopień lesistości - 11 % ( kraj - 28,1 % ) przy jednoczesnym rozdrobnieniu i rozproszeniu kompleksów leśnych oraz występowaniu gleb mniej przydatnych dla rolnictwa i wrażliwych na susze wskazuje na potrzebę dolesień w dolinie i strefie sandrów Wkry, a także w pasie Chrcynno - Lorcin do połączenia z kompleksem lasów pomiechowskich,
- słabo wykształcony system powiązań przyrodniczych ( korytarzy ekologicznych) głównie w rejonach cieków wodnych oraz gleb słabych jakościowo,
- ograniczone zasoby wód powierzchniowych, niski poziom retencjonowania oraz ich zła jakość, co wraz z ograniczoną dostępnością brzegową uniemożliwia optymalne wykorzystanie rekreacyjne rzeki,
- intensywna zabudowa letniskowa oraz braki w zakresie gospodarki wodno - ściekowej w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Wkry może być przyczyną degradacji walorów rekreacyjnych tego rejonu (przyrodniczych i krajobrazowych),
- niedoinwestowanie w urządzenia gospodarki wodno - ściekowej, dysproporcja między zaopatrzeniem w wodę a zorganizowanym odprowadzeniem ścieków, programu utylizacji ścieków na terenach wiejskich i budownictwa letniskowego,
- kontrowersyjna lokalizacja zakładów przemysłowo - składowych wewnątrz struktury miasta wobec:
  - przeważających kierunków wiatru z zachodu,
  - korzystnych warunków gruntowo - wodnych i klimatycznych,
- konieczność przestrzegania zasad gospodarowania na terenach chronionych (obszary chronionego krajobrazu, parki podworskie, użytki ekologiczne, lasy ochronne, strefy ochrony sanitarnej ujęć wody) oraz wokół obiektów prawnie chronionych (pomniki przyrody) przy jednoczesnej potrzebie rozwoju działalności gospodarczej.

## **2. Problemy środowiska kulturowego**

- trudności w zachowaniu i ochronie obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów pozostałych, również wartościowych kulturowo i wymagających ochrony,
- niski stopień zachowania historycznych układów przestrzennych oraz szlaków (traktów) historycznych,
- niski stopień zachowania relikwów kultury i własności szlacheckiej w postaci założeń podworskich, jako przykładów dawnego typu osadnictwa i rodzaju gospodarki rolnej,
- brak określenia (i realizacji) standardów w zakresie zabudowy (szczególnie w miejscowościach o historycznych układach i dobrze zachowanym krajobrazie), zarówno w sensie kształtu, jak i technologii budowania,
- niska atrakcyjność miejsc i obiektów o wartościach kulturowych,
- problemy z zachowaniem i ochroną zabytków sztuki ludowej (chaty wiejskie, krzyże i kapliczki przydrożne) oraz z gromadzeniem i ochroną zabytków ruchomych.

## **3. Problemy społeczne**

- występujące bezrobocie

## **4. Problemy strukturalne**

- niedostateczny poziom wyposażenia jednostek osadniczych w infrastrukturę społeczną i techniczną, przy jednoczesnym rozdrobnieniu sieci osadniczej,
- rozproszenie obiektów i urządzeń usługowych oraz ich niski standard, przy zwiększonych potrzebach wynikających z możliwości obsługi użytkowników terenów lotniskowych,
- niedostosowana baza techniczna szkół do wymogów wprowadzanej reformy światy,
- niska aktywność gospodarcza oraz mała liczba podmiotów gospodarczych na obszarze wsi w kontekście sąsiedztwa i potrzeb aglomeracji warszawskiej,
- niedobór terenów (będących własnością komunalną) wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę techniczną o właściwej lokalizacji dla realizacji celów publicznych,
- relatywnie stara struktura zasobów mieszkaniowych (ok.25 % mieszkań sprzed 1945 roku wymaga wymiany, modernizacji), dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych centrum miasta - mała efektywność prac konserwatorsko-remontowych,
- niedoinwestowanie w zakresie obiektów kultury, sportu i rekreacji,
- słabo wykształcone „otoczenie rolnictwa”, niezbędne do obsługi i funkcjonowania wsi (hurtownie, magazyny skupujące produkty rolnicze, giełda towarowa, drobne zakłady przetwórcze,...),
- ograniczone możliwości rozwoju agroturystyki, mimo dużej atrakcyjności przyrodniczo - krajobrazowej, wynikające z niskiego standardu zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej,

## 5. Problemy w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- słaba jakość dróg pod względem stanu i parametrów technicznych,
- niefunkcjonalne powiązanie komunikacyjne miasta z węzłem kolejowym,
- potencjalny wzrost na drodze wojewódzkiej nr 571, na kierunku Pułusk - Przyborowice - Naruszewo - Wyszogród, nasilenia ruchu oraz jego uciążliwości, szczególnie dla miasta,
- brak zorganizowanego systemu odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków na terenach wiejskich,
- niski stopień realizacji gazyfikacji gminy.

## III. CELE ROZWOJU

Cele rozwoju miasta i gminy wynikają ze wskazanych możliwości i problemów rozwoju gminy jak również z kierunków polityki przestrzennego zagospodarowania kraju. Rozwój rejonu powinien polegać na pełnym zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnej, przy jednoczesnym zrównoważonym zagospodarowywaniu terenów.

Jako wiodące cele rozwoju miasta i gminy można przyjąć:

- wzrost aktywizacji gospodarczej miasta i gminy poprzez:
  - koncentrację w mieście funkcji przemysłowych, w tym przemysłu przetwórstwa rolno - spożywczego,
  - rozwój małych zakładów produkcyjnych,
  - rozwój lokalnego rynku pracy,
  - rozwój funkcji obsługi ruchu turystyczno - wypoczynkowego, szczególnie w ośrodkach: Nasielsk i Cieksyn,
  - promocję miasta i gminy ( ich możliwości, szans rozwoju) ,
- poprawa jakości życia mieszkańców poprzez:
  - wzrost podaży miejsc pracy,
  - poprawę warunków zamieszkania,
  - zapewnienie odpowiedniego standardu usług w tym terenów sportu i rekreacji,
- ochrona i racjonalne kształtowanie środowiska przyrodniczego i kulturowego poprzez:
  - zachowanie i wspomaganie istniejących walorów środowiska przyrodniczego,
  - utrzymanie i rewaloryzacja zasobów materialnych dziedzictwa kulturowego,
  - wprowadzenie zalesień i zadrzewień,
  - racjonalne wykorzystanie surowców mineralnych z jednoczesną rekultywacją terenów poeksploatacyjnych,
- rozwój i usprawnienie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej poprzez:
  - poprawę oraz podniesienie stanu technicznego i parametrów użytkowych systemu dróg i ulic,
  - komunikacyjną integrację miasta z terenem dworca i węzła kolejowego,

- wyznaczenie i realizacja tras i ścieżek rowerowych,
- wykorzystanie szlaku po linii kolei wąskotorowej Nasielsk - Pułtusk,
- poprawę stanu i wykorzystanie lotniska w Chrcynnie,
- stworzenie kompleksowych systemów gospodarki wodno-ściekowej,
- realizację programu gazyfikacji miasta i gminy,
- kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:
  - uporządkowanie zabudowy jednostek osadniczych,
  - uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie doliny rzeki Wkry,
  - wyeliminowanie konfliktów wynikających z różnych sposobów użytkowania terenów.

## IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 1. Planowana struktura funkcjonalno – przestrzenna

W strukturze wewnętrznej gminy, po uwzględnieniu lokalnych różnicowań przestrzennych wynikających z uwarunkowań przyrodniczych, społeczno-ekonomicznych i techniczno-infrastrukturalnych, predyspozycji funkcjonalnych oraz roli obszaru w rozwoju gospodarczym gminy, wyodrębniono strefy funkcjonalno-przestrzenne:

- **Strefa A - miejska** - strefa intensywnego rozwoju funkcji osadniczo - usługowych i produkcyjnych, w oparciu o ukształtowany ośrodek miejski, posiadający korzystne położenie i możliwości rozwoju . Obejmuje następujące jednostki osadnicze (ich części): miasto Nasielsk oraz sąsiednie - Mazewo Włociańskie, Kosewo, Stare Pieścirogi, Nowe Pieścirogi, Mogowo, Siennicę i Pniewo.
- **Strefa B - turystyki i wypoczynku**, oparta na korzystnych uwarunkowaniach przyrodniczo - krajobrazowych rejonu i jego dotychczasowym zainwestowaniu. Obejmuje obszar doliny rzeki Wkry i dużych kompleksów leśnych wraz z będącymi w ich bezpośrednim sąsiedztwie rejonami wsi: Cieksyn, Andzin, Dobra Wola, Borkowo, Lelewo, Zaborze i Toruń Dworski.
- **Strefa C - rolna** - o dominującej funkcji rolniczej w oparciu o potencjał rolniczej przestrzeni produkcyjnej o korzystniejszych uwarunkowaniach glebowych. Obejmuje obszary, w trzech kompleksach:
  - zachodni - rejon wsi: Dobra Wola, Borkowo, Nowiny i Nowa Wrona,
  - środkowo - północny – rejon począwszy od wsi Studzianki, Mogowo, Dębinki i Lelewo, poprzez wsie położone na zachód i północ od miasta (Malczyn, Konary, Winniki oraz Lubomin, Jackowo Dworskie), aż po Kędzierzawice i Głodowo Wielkie,
  - wschodni – rejon od wsi Krzyczki Szumne, Chrcynno, Żabiczyn i Nuna do wschodniej granicy gminy.

- **Strefa D - rolno – leśna**, obejmująca pozostały obszar gminy, tj. rejony wsi położonych bezpośrednio na zachód od miasta, na południe od miasta, aż do granicy południowej gminy oraz przy północno - wschodniej granicy miasta, charakteryzujące się mniej korzystnymi uwarunkowaniami glebowymi rolniczej przestrzeni produkcyjnej i większym udziałem powierzchni leśnych i zadrzewionych.

## 2. Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefach funkcjonalno – przestrzennych

Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego i główne działania w wydzielonych strefach przedstawiają się następująco:

**Strefa A - miejska** - tworzenie warunków dla rozwoju funkcji osadniczo-

-usługowych i produkcyjnych. Koncentracja działań powinna zmierzać w kierunku wzmocnienia organizmu miejskiego Nasielska jako ośrodka obsługi (również w zakresie przetwórstwa rolno - spożywczego) dla terenów wiejskich północnej części powiatu nowodworskiego oraz bazy obsługi ruchu turystycznego.

Główne kierunki działania zmierzające do realizacji celów na tym obszarze:

- podniesienie atrakcyjności poprzez:
  - przekształcenie i rehabilitacja centralnej części miasta z ukierunkowaniem na cele usługowo - mieszkaniowe, uwzględniające obsługę ruchu turystyczno - wypoczynkowego rejonu. Uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w granicach administracyjnych miasta (w tym obszarze objętego ochroną konserwatorską), uwzględniającego szczegółowe wytyczne konserwatorskie,
  - poprawa struktury funkcjonalno - przestrzennej szczególnie w kontekście powiązania funkcjonalnego centrum miasta z terenem dworca i węzła kolejowego,
  - ukształtowanie zorganizowanego systemu terenów zielonych (w tym „odwrócenie” zabudowy frontem do doliny rzeki), sportu i rekreacji, w powiązaniu z planowanym zbiornikiem wodnym na rzece Nasielnej,
  - dostosowanie nowych inwestycji do skali, rozwiązań funkcjonalnych, kształtu i technologii budowlanej zachowanych, wartościowych kulturowo obiektów.
  - kreowanie wizerunku miasta poprzez odtworzenie i utrzymanie historycznych układów przestrzennych wraz z pozostałościami dawnego układu parcelacyjnego, odbudowę i dbałość o miejsca stanowiące tożsamości miasta - teren i otoczenie grodziska, zespół sakralny, teren rynku i najstarszej części miasta, cmentarze. Stworzenie warunków do zaspokojenia zainteresowań poznawczych oraz odczucia indywidualnego klimatu miasta,
- tworzenie warunków dla aktywizacji gospodarczej w oparciu o korzystne położenie w układzie komunikacji drogowej i kolejowej oraz korzystne uwarunkowania hydrogeologiczne,
- rozwój zorganizowanej bazy ogólnodostępnej dla obsługi ruchu turystycznego, stanowiącej uzupełnienie oferty regionu, o odmiennym charakterze w stosunku do budownictwa letniskowego i gospodarstw agroturystycznych,

- przygotowanie oferty terenów - ukierunkowanie gospodarki gruntami na tworzenie zasobów komunalnych z przeznaczeniem na poszczególne funkcje,
- intensyfikacja użytkowania terenów przy równoczesnym likwidowaniu konfliktów funkcjonalno - przestrzennych,
- usprawnienie tranzytowego ruchu drogowego przebiegającego przez miasto przy równoczesnym uwzględnieniu konieczności optymalnej obsługi terenów rozwojowych,
- rozbudowa systemów infrastruktury technicznej w celu podniesienia standardu istniejącej zabudowy oraz zapewnienia odpowiedniego wyposażenia infrastrukturalnego terenów rozwojowych miasta,
- zapewnienie odpowiedniego funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta poprzez zwiększenie powierzchni terenów zielonych oraz lokalizowanie nowych w sposób ułatwiający przewietrzanie terenu, tj. równoległe do kierunków wiatrów przewietrzających,
- ochrona większych kompleksów gleb dobrych jakościowo (kl. II - IV) przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze,
- rozwój rolnictwa z utrzymaniem dotychczasowej specjalizacji, tradycji upraw i ukształtowanych kierunków produkcji rolnej,
- urządzenie ścieżek i tras rowerowych,
- promocja miasta oraz jego szans i możliwości rozwoju,

**Strefa B - turystyki i wypoczynku** - optymalizacja zagospodarowania przestrzennego obszaru dla jego wykorzystania na te cele przy założeniu pełnej zgodności zagospodarowania z wymogami ochrony środowiska przyrodniczego.

Główne kierunki działań w tej strefie:

- zapewnienie optymalnych warunków dla funkcjonowania przyrody, w tym optymalnych warunków zdrowotnych poprzez utrzymanie istniejących ciągów ekologicznych m. in. o znaczeniu krajowym – dolina rzeki Wkry,
- zapewnienie skutecznej ochrony krajobrazu nadwkrzańskiego poprzez wyłączenie z zabudowy pasa przybrzeżnego (ogólnodostępnego), skarp, wyniesień terenowych o charakterze punktów widokowych oraz przeciwdziałanie żywiołowemu rozprzestrzenianiu się zabudowy letniskowej na terenach najbardziej cennych przyrodniczo oraz niedopuszczanie do tworzenia nowych zespołów tej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie większych kompleksów istniejącego budownictwa letniskowego,
- uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenach budownictwa letniskowego w celu poprawy stanu czystości wód powierzchniowych, co pozwoli na realizację rekreacji nadwodnej w pełnym zakresie (kąpiel, plażowanie, sporty wodne...),
- uporządkowanie istniejącego zainwestowania letniskowego również w kontekście skali i kształtu zabudowy, które winny nawiązywać do miejscowych tradycji budownictwa wiejskiego,

- tworzenie warunków do organizacji ośrodka obsługi ruchu turystyczno - wypoczynkowego w Ciekusynie,
- ochrona wsi Ciekusyn, posiadającej sporo obiektów wartościowych kulturowo i interesujący układ przestrzenny (zalecane studium historyczne), w kontekście jej predyspozycji do rozwoju jako miejscowości koncentrującej urządzenia obsługi obszarów turystyczno - wypoczynkowych,
- podniesienie standardu zabudowy zagrodowej dla umożliwienia rozwoju agroturystyki,
- utrzymanie dotychczasowych form rolniczego zagospodarowania (utrzymanie łąk i pastwisk w stanie naturalnym,
- preferowanie rozwoju rolnictwa z zachowaniem zasad ekologicznych,
- zalesianie gruntów słabszych jakościowo.

**Strefa C - rolna** - wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej dla rozwoju funkcji rolniczej.

Główne kierunki działań w tej strefie:

- optymalne wykorzystanie walorów agrotechnicznych dla rozwoju i unowocześnienia produkcji rolnej,
- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej na terenach o najwyższych wartościach bonitacyjnych gleb, ograniczanie do minimum przeznaczania tych terenów na cele nierolnicze oraz rozpraszania zabudowy rolniczej i nierolniczej ,
- ochrona wód powierzchniowych i gruntowych przed zanieczyszczeniem związkami pochodzącymi z działalności rolniczej,
- utrzymanie i wprowadzanie nowych zalesień oraz zadrzewień (śródpolnych i przydrożnych), modyfikujących stosunki mikroklimatyczne i hydrologiczne oraz przeciwdziałających degradacji gleb,
- tworzenie warunków dla lokalizacji małych zakładów przetwórstwa rolno - spożywczego oraz punktów skupu (magazyny, hurtownie) powiązanych z bazą surowcową,
- preferowanie rozwoju rolnictwa typu podmiejskiego - warzywnictwo, ogrodnictwo, uprawy ziemniaka,
- tworzenie warunków dla rozwoju agroturystyki - podnoszenie standardu zabudowy zagrodowej, szczególnie w rejonie sąsiadującym ze strefą B,

**Strefa D - rolno - leśna** - wiodącą funkcją obszaru będzie rolnictwo i leśnictwo.

Główne kierunki zagospodarowania:

- rozwój rolnictwa z preferencją rolnictwa ekologicznego i produkcją żywności o wysokich parametrach jakościowych - tzw. zdrowej żywności,
- utrzymanie i poprawianie funkcjonowania przyrody poprzez wzmocnienie lokalnych ciągów ekologicznych (dolesienia nowe i uzupełniające, zachowanie trwałych użytków zielonych) - podniesienie walorów przyrodniczo - krajobrazowych, a co za tym idzie atrakcyjności turystycznej gminy,

- poprawa stanu czystości wód powierzchniowych warunkująca racjonalny rozwój tego rejonu w zakresie funkcji: ochronnej, rekreacyjno - wypoczynkowej i gospodarczej,
- kształtowanie i racjonalne wykorzystanie wód powierzchniowych (retencjonowanie i zwiększanie zasobów wodnych), a także zwiększenie atrakcyjności turystycznej obszaru poprzez realizację małych zbiorników wodnych na rzece Nasielnej,
- zalesianie gleb najsłabszych jakościowo,
- racjonalne wykorzystanie surowców mineralnych z uwzględnieniem zasad gospodarowania na obszarach chronionego krajobrazu (Krzyczki Pieniędzy), z równoczesną rekultywacją terenu w kierunku określonym w projekcie gospodarowania złożem,
- tworzenie warunków dla rozwoju agroturystyki - podniesienie standardu zabudowy zagrodowej, szczególnie w rejonie sąsiadującym ze strefą B.

### **3. Ustalenia w zakresie zagospodarowania przestrzennego**

#### **3.1. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych**

##### **Środowisko przyrodnicze**

- obszary chronionego krajobrazu (patrz: I. UWARUNKOWANIA... pt. 2.3.),
- użytek ekologiczny „Psucin” (patrz: I. UWARUNKOWANIA... pt. 2.3.),
- parki zabytkowe (patrz: I. UWARUNKOWANIA... pt. 2.3.),

Są to zespoły cennej, wielogatunkowej roślinności drzewiastej, wymagające bezwzględnej ochrony. Parki zabytkowe chronione są mocą ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 z 2003 roku, poz. 1568) i pozostają pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

- pomniki przyrody (patrz: I. UWARUNKOWANIA... pt. 2.3.),
- lasy ochronne o powierzchni około 80 ha,
- grunty rolne szczególnie wysokich klas bonitacyjnych, chronione na podstawie ustawy z dnia 16.12.1994 r. (z późniejszymi zmianami) o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

##### **Wartości kulturowe**

Obiekty chronione mocą ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 z 2003 roku, poz. 1568) i pozostające pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- stanowiska archeologiczne (patrz: I. UWARUNKOWANIA... pt. 2.4.),
- obiekty wpisane do rejestru zabytków (patrz: I. UWARUNKOWANIA... pt. 2.4.),
- parki zabytkowe (patrz: I. UWARUNKOWANIA... pt. 2.4.),
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków (patrz: I. UWARUNKOWANIA... pt. 2.4.).

Do objęcia ochroną wskazuje się:

- Nasielski park kulturowy,

- miejscowości o dobrze zachowanych historycznych układach przestrzennych. Są to, poza centralną częścią Nasielska, Ciekryn i Psucin oraz rejon folwarku Kątne Cygany i rejon Nowej Wsi w mieście. Działania inwestycyjne w tych miejscowościach nie mogą zmieniać ich układu komunikacyjnego oraz charakteru zabudowy.
- pozostałości po dawnych założeniach dworskich, które należy objąć ochroną dla zachowania tych jedynych już reliktyw dawnej własności szlacheckiej (ziemiańskiej) oraz formy osadnictwa i gospodarki rolnej. Ich usytuowanie w powiązaniu z terenami atrakcyjnymi krajobrazowo i przyrodniczo, czy po prostu z terenami wsi, daje możliwość ich adaptacji, rewaloryzacji na cele usługowe i wypoczynkowe czy mieszkaniowe. Należy dążyć do zagospodarowania tych obiektów, nawet w sytuacji dużego stopnia ich zniszczenia, począwszy od ratowania resztek zabudowy i zieleni parkowej.
- cmentarze (również te zamknięte - ściśle powiązane z historią miasta i rejonu) oraz figurki i krzyże przydrożne, często oznaczające miejsca dawnych mogił (nie można zatem zmieniać ich usytuowania) wymagają dbania i ochrony,  
Poza tym zaleca się:
  - kontynuacja rozplanowania przestrzennego winna uwzględniać ciągłość w kształtowaniu charakterystycznych dla nich parcelacji,
  - nowa zabudowa wiejska winna nawiązywać swym rozplanowaniem, skalą, materiałem i detalem do istniejącej w rejonie starej, tradycyjnej zabudowy. Tę zaś zabudowę należy adaptować na cele kulturowe, rekreacyjne, letniskowe czy usługowe. Nowa zabudowa mieszkaniowa winna być ograniczona do parterowej z poddaszem użytkowym (nie dotyczy miejscowości o charakterze osad miejskich - np. Studzianki),

### **3.2. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe**

#### **Lokalne wartości środowiska:**

- atrakcyjny krajobraz nadwkrzański – dobrze zachowany fragment krajobrazu nizinnego nad swobodnie meandrującą dolną Wkrą o urozmaiconym ukształtowaniu, z licznymi starorzeczami,
- rzeka Wkra z dopływami – zachowane w stanie zbliżonym do naturalnego obszary o największych zasobach ekologicznych - doliny rzeczne i obniżenia terenowe zapewniają prawidłowe funkcjonowanie przyrody (umożliwiają rozprzestrzenianie się gatunków a także swobodną migrację fauny). Połączone ze sobą ciągami powiązań regulują obieg wody oraz w znacznym stopniu zapobiegają ich zanieczyszczeniu. Najważniejszym elementem w sieci powiązań przyrodniczych jest dolina Wkry posiadająca znaczenie również w skali krajowej (wg koncepcji ECONET PL). Ze względu na znaczenie tych obszarów wynikające z pełnionych przez nie funkcji ekologicznych powinien obowiązywać tu zakaz:
  - lokalizacji obiektów uciążliwych dla środowiska, które mogą prowadzić do jego degradacji przez zanieczyszczenie wód, gleb i powietrza atmosferycznego,
  - intensywnego stosowania środków chemicznych w uprawach rolnych i gospodarce leśnej na rzecz wdrażania metod biologicznych,
- kompleksy leśne oraz inne cenne obiekty przyrodnicze (parki, użytek ekologiczny, liczne pomniki przyrody), pełniące funkcje ekologiczne, klimatotwórcze i ochronne,

- duże kompleksy dobrych gleb sprzyjające rozwojowi rolnictwa,
- złoża kopalin:
  - udokumentowane złoża kruszywa naturalnego „Paulinowo”, „Paulinowo II”, „Krzycki”, Krzycki II”, Młodzianowo” oraz złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Kosewo -- Konary” i „Kosewo”,
  - rejon występowania złóż kruszywa naturalnego w okolicach wsi: Siennica, Młodzianowo, oraz Żabiczyn - Chrcynno.
  - zasoby wód geotermalnych, które mogą być wykorzystane m. in. do celów energetycznych dla uzyskania energii przy pomocy pomp ciepłych,

### **Zagrożenia środowiska:**

- lokalnie podwyższony stan zanieczyszczenia powietrza na terenie miasta, będący pochodną m.in.: wysokiej emisji zanieczyszczeń [ZGKiM – Kotłowni Miejskiej] kotłowni w Nasielsku, braku rozwiązań technicznych z zakresu gospodarki cieplnej na obszarach zwartej zabudowy jednorodzinnej oraz niedoboru alternatywnych, przyjaznych środowisku źródeł ciepła.

Jakość powietrza atmosferycznego obszaru gminy jest kształtowana przede wszystkim przez lokalną emisję pyłów i gazów z indywidualnych gospodarstw domowych, małych kotłowni, zakładów produkcyjno – usługowych, obiektów hodowlanych oraz pojazdów samochodowych.

W celu poprawy jakości powietrza należy:

- zmniejszyć emisję zanieczyszczeń z głównych źródeł komunalnych i przemysłowych poprzez m.in.: instalację i modernizację urządzeń do ich redukcji, szczególnie w największych emitorach na terenie miasta Nasielska,
  - ograniczyć tzw. „niską emisję”, wprowadzając w miejsce węgla paliwa umownie „czyste” (gaz ziemny, olej opałowy), eliminując nisko sprawne źródła energetyczne oraz stosując powszechnie katalizatory spalin.
- hałas komunikacyjny (drogowy i kolejowy) oraz emisja spalin od środków transportu koncentruje się w sąsiedztwie węzłów i ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu, w tym dróg wojewódzkich nr 571, 619, 621 i 622.

W celu poprawy klimatu akustycznego konieczne jest podjęcie działań poprzez zmiany w inżynierii ruchu drogowego (budowa „północnej” i „południowej” obwodnicy Nasielska) oraz wykorzystanie urbanistycznych i budowlanych środków ochrony przed hałasem takich jak: zadrzewienia i zakrzaczenia, ekrany i przegrody akustyczne, dźwiękochłonne elewacje i szyby w budownictwie chronionym.

- podwyższone promieniowanie elektromagnetyczne, którego źródłem jest napowietrzna linia przesyłowa wysokiego napięcia 110 kV Dębe - Ciechanów.
- degradacja terenu związana z antropogenicznymi formami terenu, do których należą wyrobiska po eksploatacji surowców budowlanych oraz byłe składowisko odpadów w Kosewie (w rekultywacji). Proces rekultywacji ww. terenów powinien rozpocząć się już w początkowej fazie eksploatacji surowca zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz sukcesywnie w miarę wypełniania składowiska. Rekultywacji podlegają również wyrobiska powstałe w wyniku wykorzystania surowców na potrzeby lokalne. Preferowany jest leśny kierunek rekultywacji, a w przypadku złóż zawodnionych, wodno – leśny oraz (ogólnie) agroturystyczny i rekreacyjny.

- zmiana warunków hydrologicznych, a przede wszystkim nie odpowiadająca normom jakość wód rzecznych, w wyniku zrzutu do nich znacznych ilości niedostatecznie oczyszczonych ścieków przemysłowych i komunalnych, nie rozwiązana gospodarka ściekowa na obszarach wiejskich i zabudowy letniskowej oraz dominujący rolniczy i hodowlany sposób użytkowania gruntów.
- W dolinie rzeki Wkry występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi - w ich zagospodarowaniu należy uwzględnić warunki określone w przepisach odrębnych (ustawa prawo wodne).

### **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- zachowanie dotychczasowego użytkowania terenów poprzez m.in. ograniczenie do niezbędnego minimum zmiany przeznaczenia użytków rolnych i terenów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- przestrzeganie zasad gospodarowania określonych dla obszarów i obiektów objętych ochroną prawną,
- ochrona istniejących lasów oraz zadrzewień przydrożnych,
- racjonalne gospodarowanie złożami surowców naturalnych; dopuszcza się na terenie gminy eksploatację złóż surowców naturalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, przede wszystkim w sąsiedztwie terenów już eksploatowanych,
- podejmowanie działań realizacyjnych obejmujących instalowanie urządzeń przeciwdziałających zanieczyszczeniu powietrza,
- preferowanie działań służących wyeliminowaniu hałasu o ponad- normatywnym natężeniu, głównie z obszarów zabudowy mieszkaniowej, poprzez stosowanie zabezpieczeń technicznych lub zmianę technologii i urządzeń.

### **3.3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

- Rolnictwo pełnić będzie wiodącą funkcję w rozwoju społeczno-gospodarczym i przestrzennym gminy Nasielsk. Tereny użytkowane rolniczo zajmują ok. 84 % (15.849 ha) ogólnej powierzchni gminy.
- Zmniejszenie się ogólnej powierzchni użytków rolnych wynikać będzie z zalesienia gruntów najslabszych jakościowo, wzrostu powierzchni terenów zabudowanych oraz realizacji zbiorników retencyjnych na rzece Nasielskiej. Największe obszary terenów potencjalnych zalesień nowych i uzupełniających występują w obrębie sołectw: Nowiny, Andzin, Chlebotki, Chrcynno, Krzyczki Szumne, Jackowo Dworskie. Stanowią one fragment obszarów wzrostu lesistości (wskazanych w części graficznej studium) z uwagi na występowanie gruntów mniej przydatnych dla rolnictwa - słabsze jakościowo (głównie kl. VI) oraz konieczność ochrony zasobów wód podziemnych.
- Studium, w swej części graficznej, wskazuje tereny preferowane do zalesienia i dopuszcza jednocześnie zalesienie innych terenów, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.
- Przemiany w strukturze rolnictwa gminy dotyczyć będą wzrostu przeciętnego obszaru użytków rolnych indywidualnego gospodarstwa rolnego, przy jednoczesnym spadku ogólnej liczby gospodarstw. Zapotrzebowanie na nowe tereny pod zagospodarowanie rolnicze (zagrody) będzie ograniczone i wynikać będzie ze zmiany lokalizacji istniejących siedlisk rolniczych lub w sporadycznych

przypadkach z powstawania nowych gospodarstw na bazie gospodarstw likwidowanych. Zabudowa mieszkaniowa i (częściowo) gospodarcza zanikających gospodarstw może być wykorzystywana na cele inne niż rolnicze (funkcja mieszkaniowa nierolnicza, letniskowa, usługowa, itp.).

- Tereny użytkowane rolniczo o wysokiej wartości produkcyjnej powinny pozostać w użytkowaniu rolniczym i tylko w ograniczonym zakresie mogą być przeznaczane pod zabudowę nierolniczą (jedynie położone w bezpośrednim zapleczu terenów zabudowanych). Zasada ta dotyczy przede wszystkim obszarów gleb chronionych (zaliczanych do I - III kl. bonitacyjnej), które zajmują 1 030ha , tj. 6% ogółu użytków rolnych gminy.
- Gruntami rolnymi (zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych) pozostają również grunty zagospodarowane obiektami związanymi bezpośrednio z produkcją rolniczą (m.in. zagrody, urządzenia melioracji, zaopatrzenia w wodę oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi) oraz przetwórstwa rolno - spożywczego. Taki sposób zagospodarowania nie wymaga zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.
- Pod zabudowę w pierwszej kolejności powinny być przeznaczane tereny o najniższej wartości produkcyjnej dla rolnictwa oraz takie, które uzyskały już zgodę dotyczącą zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.
- Możliwość poprawy sytuacji ekonomicznej gospodarstw rolnych stanowi:
  - rozwój specjalizacji głównie w uprawach ogrodniczych (owoce miękkie, warzywa gruntowe i ziemniaki) oraz w produkcji zwierzęcej (chów bydła i trzody),
  - zwiększenie popytu na produkty rolne na rynku lokalnym na potrzeby turystów i osób wypoczywających na terenie gminy i turystów,
  - tworzenie infrastruktury zapewniającej obrót surowcami rolnymi (giełda towarowa, przechowalnie, magazyny),
  - aktywizacja obszarów wiejskich poprzez rozwój funkcji dodatkowych względem rolnictwa - małe zakłady przetwórstwa rolno - spożywczego, usługi,
  - promowanie i wprowadzanie agroturystyki, głównie w zachodniej części gminy.
- Studium wprowadza zakaz zabudowy w ramach obszaru rolniczej przestrzeni produkcyjnej (z wyłączeniem dróg i infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury z zakresu telekomunikacji). Ustala się, iż w tym obszarze dopuszcza się jedynie zabudowę bezpośrednio związaną z produkcją rolną - należy ją realizować na działkach o minimalnej powierzchni 0,3 ha, obejmujących budynek mieszkalny, budynki gospodarcze, przestrzeń komunikacyjną (podwórze, dojazdy) oraz ogród przydomowy, wyodrębnionych z użytków rolnych właściciela (rolnika), których minimalna powierzchnia winna być równa średniej powierzchni gospodarstwa rolnego w gminie (z wyłączeniem lasów i nieużytków). Ww. zakaz nie dotyczy rozbudowy zabudowy zagrodowej w ramach istniejących gospodarstw rolnych, niezależnie od ich powierzchni.
- Studium dopuszcza przekształcanie istniejących siedlisk rolniczych, w zgodności z przepisami odrębnymi, w kierunku funkcji mieszkalnej oraz funkcji usługowych, produkcyjnych i składowych. W sytuacji zabudowy zagrodowej położonej poza terenami zurbanizowanymi możliwość takich przekształceń jest możliwa jedynie dla produkcji i składów związanych z produkcją rolną (obsługa rolnictwa, przetwórstwo rolno-spożywcze).

### **Zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**

- preferowane formy użytkowania terenów rolnych to uprawy rolnicze i ogrodnicze, łąki i pastwiska, siedliska rolnicze, rowy i drogi dojazdowe do pól,
- utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej (również nie zaznaczonej na załączniku graficznym) i związanej z obsługą rolnictwa, z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji,
- wskazane zalesianie użytków rolnych o niskiej klasie bonitacyjnej oraz nieużytków w pobliżu istniejących kompleksów leśnych lub zespołów zieleni wysokiej,
- zachowanie przyrodniczych i krajobrazowych walorów terenów leśnych oraz zadrzewień śródpolnych i przydrożnych stanowiących istotny element systemu ekologicznego gminy,
- utrzymanie istniejących kompleksów leśnych wraz z ich zagospodarowaniem dla celów turystyczno-rekreacyjnych,
- zakaz nowej zabudowy nie związanej z gospodarką leśną na terenach leśnych, (z wyłączeniem infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury z zakresu telekomunikacji).

### **3.4. Obszary zabudowane**

- Największe skupiska zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, produkcyjnej i zagrodowej występują, poza miastem, w miejscowościach z nim bezpośrednio sąsiadującymi: Pieścirogach Starych i Nowych oraz Mogowie, Siennicy i Kosewie. Z pozostałych miejscowości można wyróżnić jedynie: Ciekсын, Studzianki i Psucin.
- Większe tereny usługowe i produkcyjno-usługowe występują w ośrodku miejskim oraz w miejscowości Ciekсын.
- W istniejących obiektach o funkcji mieszkaniowej lub zagrodowej przewiduje się możliwość modernizacji, rozbudowy oraz lokalizacji funkcji usługowych nieuciążliwych dla środowiska a niezbędnych dla obsługi ludności.
- Przewiduje się utrzymanie i poprawę standardów techniczno-użytkowych istniejącego zainwestowania, a w szczególności:
  - podnoszenie standardów, racjonalizację intensywności zabudowy i zagospodarowania osiedli mieszkaniowych i terenów o funkcjach usługowo - produkcyjnych wraz i ich technicznym wyposażeniem,
  - zachowanie warunków ochrony przyrodniczo-kulturowej, uwzględnianie charakteru układu urbanistycznego i zabudowy zabytkowej przy wymianie obiektów, lokalizacji nowych i wprowadzaniu różnych form zagospodarowania terenu,
  - wprowadzanie zieleni w rejonach szczególnego jej niedostatku, przede wszystkim wokół obiektów usługowych na większych działkach, produkcyjnych lub uciążliwych,
  - w przypadku lokalizacji działalności usługowo – produkcyjnych ustala się zasadę, że jej oddziaływanie musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów odrębnych.

### 3.5. Obszary przeznaczone pod zabudowę

- na rysunku studium wskazano tereny pod zabudowę, określające możliwe kierunki rozwoju przestrzennego miasta Nasielska i innych jednostek osadniczych. W zależności od pełnionej funkcji i przewidywanego zagospodarowania wskazano tereny zabudowy:
  - mieszkaniowo - usługowej (oznaczone symbolem **MU**) przewidywane dla realizacji głównie zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji urządzeń usługowych i drobnych zakładów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska a niezbędnych dla obsługi ludności,
  - usługowej (oznaczone symbolem **U**) - z przeznaczeniem na realizację urządzeń usługowych, obsługi komunikacji drogowej i drobnych zakładów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska. Dopuszcza się w tych terenach, jako towarzyszącą, funkcję mieszkaniową,
  - produkcyjno - usługowej (oznaczone symbolem **PU**) - przeznaczone pod lokalizację bądź rozbudowę zakładów produkcyjnych, składów i magazynów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów obsługi ludności i rolnictwa, wymagających przed lokalizacją pozytywnej opinii sanitarnej lub oceny oddziaływania na środowisko. W uzasadnionych przypadkach dopuszczalne jest lokalizowanie funkcji mieszkaniowej dla właścicieli obiektów działalności gospodarczej,
  - turystyczno-rekreacyjnej (oznaczone symbolem **UT**) – wskazane pod lokalizację głównie obiektów turystycznych ogólnodostępnych, z dopuszczeniem jednak budownictwa letniskowego indywidualnego (do 30 % powierzchni terenu),
  - letniskowo – wypoczynkowej (oznaczone symbolem **ML**) – przewidywane dla realizacji głównie indywidualnego budownictwa letniskowego z możliwością lokalizacji obiektów turystycznych ogólnodostępnych.
- studium dopuszcza przeznaczanie pod zabudowę innych, poza wyżej wskazanymi, terenów, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i niesprzeczności z uwarunkowaniami przestrzennymi,
- we wszystkich jednostkach osadniczych przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo - usługowej na wolnych działkach w ciągach istniejącej zabudowy o analogicznej funkcji,
- uzupełnianie i kontynuacja rozplanowania przestrzennego zabudowy może następować pod warunkiem zachowania istniejącej linii zabudowy, charakteru i gabarytów sąsiedniej zabudowy, z uwzględnieniem występowania obiektów chronionych i dostosowanych do skali tradycyjnego budownictwa ,
- pod zabudowę przewiduje się obszary nie zainwestowane a przeznaczone do zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego opracowanych po 1 stycznia 1995r.,
- w pierwszej kolejności pod zabudowę przewiduje się tereny, które objęte zostały miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i w stosunku, do których zostały przeprowadzone czynności formalne związane ze zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,
- zagospodarowanie rekreacyjne w postaci indywidualnego budownictwa letniskowego może być realizowane na terenach o glebach słabych jakościowo

i wyposażonych w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej (energia elektryczna, wodociąg sieciowy, utylizacja ścieków),

- zabudowa na terenach wyznaczonych w studium może być realizowana indywidualnie lub w sposób zorganizowany,
- realizacja zadań związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej może odbywać się w ramach wyznaczonych terenów mieszkaniowo-usługowych, w pierwszej kolejności stanowiących własność gminy.

### Zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:

Rodzaj zabudowy	minimalne parametry działki budowlanej		maksymalna wysokość zabudowy	geometria dachów
	powierzchnia	front		
mieszkaniowa wielorodzinna	--	--	4 kond. 14 m	wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°
jednorodzinna wolnostojąca	1000 m <sup>2</sup>	20 m	2 kond. z poddaszem 12 m	– „ –
jednorodzinna bliźniacza	500 m <sup>2</sup>	15 m	– „ –	– „ –
zagrodowa	--	20 m	– „ –	– „ –
letniskowa	1 500 m <sup>2</sup>	25 m	9 m	– „ –
pensjonatowa	1 500 m <sup>2</sup>	25 m	12 m	– „ –
usługowo - mieszkaniowa	2 000 m <sup>2</sup>	25 m	12 m	– „ –
usługowa, przemysłowa, magazynowa	--	--	12 m	– „ –

- - w wyjątkowych przypadkach, wynikających z technologii produkcji lub jako dominanty przestrzenne, dopuszcza się możliwość zwiększenia wysokości obiektów, po uzyskaniu akceptacji miejskiej komisji urbanistyczno – architektonicznej
- - wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej:
    - wielorodzinnej – min. 1,5 miejsc postojowych / mieszkanie
    - pensjonatowej – min. 1,5 m.p. / pokój
    - jednorodzinnej – min. 2 m.p. / mieszkanie
    - zagrodowej – min. 1 m.p. / mieszkanie

b) dla usług:

- handlu - - min. 2 m.p. / 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej
- gastronomii - min. 2 m.p. / 10 miejsc konsumpcyjnych
- biurowych, administracji, zdrowia – min. 2 m.p. / 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej
- kultury - min. 1,5 m.p. / 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej
- oświaty i wychowania – min. 1,5 m.p. / 1 pom. do nauki

c) dla zabudowy przemysłowej i składowo – magazynowej – min. 2,5 m.p. / 10 zatrudnionych.

- - dopuszcza się zagospodarowanie ciągów ekologicznych na cele związane z funkcją terenów bezpośrednio przylegających, jednak bez prawa zabudowy (z wyłączeniem infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury z zakresu telekomunikacji) i pod warunkiem zachowania walorów przyrodniczo – krajobrazowych.

### **3.6. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **Komunikacja**

W pierwszym etapie:

- modernizacja i sukcesywna poprawa jakości i stanu technicznego głównych dróg na terenie miasta i gminy - przede wszystkim dróg wojewódzkich oraz dróg powiatowych:
  - nr 2421W Nasielsk - Gąsocin,
  - nr 2422W Nasielsk - Strzegocin,
  - nr 2424W Nasielsk - Nuna,
  - nr 2409W Nasielsk - Pieńki Psuckie (Pomiechówek),
  - nr 2425W Siennica - Stare Pieścirogi,
  - nr 2428W Ruskowo - Studzianki - Nuna,
  - nr 2429W Siennica - Mogowo,
  - nr 3045W (droga Przyborowice - Nasielsk) - Gawłowo - Władysławowo - Cieksyn,
  - nr 2411W od drogi woj. nr 571 - Borkowo - Błedowo,stanowiących szkielet układu komunikacyjnego gminy i tworzących ważne powiązania zewnętrzne,
- realizacja bezkolizyjnych skrzyżowań (wiadukty drogowe lub kolejowe) głównych dróg kołowych z magistralną linią kolejową E-65 Warszawa - Gdańsk, w ramach modernizacji tej trasy kolejowej i dostosowania jej do prowadzenia ruchu o prędkości do 160 km / godz.,
- realizacja dogodnego połączenia drogowego miasta z rejonem węzła kolejowego od strony wschodniej oraz koncentracja funkcji wiążących ruch kołowy i kolejowy w tym rejonie,
- zintegrowanie ruchu pieszego w rejonie węzła i stacji kolejowej poprzez połączenie rejonów położonych po wschodniej i zachodniej stronie linii kolejowej,
- sukcesywna poprawa jakości ulic miejskich oraz podnoszenie poziomu bezpieczeństwa komunikacyjnego, szczególnie na ciągach ulic prowadzących

ruch tranzytowy (największe natężenie ruchu) np. poprzez działania zmierzające do uspokojenia ruchu,

- wykorzystanie istniejącego terenu lotniska w Chrcynnie, jako obszaru lokalizacji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i przystosowanie go do pełnienia funkcji gospodarczych, rekreacyjno - sportowych i turystycznych poprzez realizację bazy turystycznej, promocję, reklamę,

W drugim etapie:

- modernizacja dróg wojewódzkich nr 571, 622 i 632 oraz wykonanie obejść drogowych od strony południowej (na ciągu drogi nr 571) i od strony północnej (na ciągu drogi nr 632 miasta eliminujących ruch tranzytowy z centrum miasta,
- usprawnienie połączenia drogowego Warszawy z Ciechanowem poprzez realizację drogi od planowanego obejścia drogowego w ciągu drogi nr 632, w kierunku (dwa warianty) Lubomina i Gąsocina lub Pianowa Daczek i Strzegocina,
- modernizacja i sukcesywna poprawa jakości i stanu technicznego ulic miejskich, pozostałych dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych, ze szczególnym zwróceniem uwagi na drogi mogące stanowić połączenia z planowanym portem lotniczym w pobliskim Modlinie: drogi powiatowej nr 2409W Nasielsk - Pomiechówek i drogi powiatowej nr 2411W relacji Borkowo - granica gminy - Błędowo - Szczypiorno – Pomiechówek,
- przeznaczenie terenu dawnego toru kolejowego Nasielsk – Wieliszew na urządzenie drogi gminnej,
- realizacja parkingów, szczególnie w rejonach koncentracji obiektów usługowych,
- zabezpieczenie potrzeb niezmotoryzowanych uczestników ruchu (głównie w mieście), w tym poprawa warunków bezpiecznego ruchu pieszego, osób niepełnosprawnych i ruchu rowerowego,
- realizacja ścieżek rowerowych na kierunkach szczególnie intensywnie wykorzystywanych przez rowerzystów oraz w celu powiązań z terenami atrakcyjnymi krajobrazowo i rekreacyjnie, do turystyczno - rekreacyjnej penetracji tych terenów. Ścieżki rowerowe mogą być prowadzone w pobliżu przebiegu odcinków dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych - ich przebiegi pokazano w części graficznej studium.

### **Gazownictwo i energetyka**

- realizacja programu gazyfikacji miasta i gminy, obejmującego doprowadzenie sieci gazowej średniego ciśnienia do miejscowości: Studzianki, Cegielnia Psucka, Psucin, Krogule, Mogowo, Dębinki, Morgi, Stare Pieścirogi i Nowe Pieścirogi oraz w drugim etapie Czajki i Miękoszyn oraz Nuna z sieci gazowej zasilającej Pomiechówek, ze stacji red. - pom. I<sup>0</sup> w Dębem,
- budowa nowego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN 700 relacji Rembelszczyzna – Gustorzyn, wzdłuż istniejących gazociągów przesyłowych 2 x DN500,
- w zakresie funkcjonowania systemu energetycznego - konieczność modernizacji i rozbudowy sieci średnich i niskich napięć ( m. in. wymiana przewodów na głównych liniach na nowe, o większych przekrojach),
- rozbudowa systemu stacji transformatorowych 15/0,4 kV w celu skrócenia obwodów niskich napięć,

- modernizacja oświetlenia ulicznego oraz stosowanie bardziej wydajnych i energooszczędnych źródeł światła,
- przeanalizowanie możliwości i ewentualne opracowanie koncepcji zaopatrzenia w ciepło miasta i gminy w oparciu o zasoby wód geotermalnych i zawartą w nich energię cieplną.

### **Telekomunikacja**

Wzrost dostępności telefonów dla mieszkańców gminy poprzez:

- wzrost udziału światłowodów w sieciach telekomunikacyjnych,
- budowę łączy poprzez radiowy system dostępu abonenckiego, umożliwiający realizację połączeń na terenach pozbawionych telekomunikacyjnej sieci przewodowej - rozproszona zabudowa w strefie podmiejskiej oraz na terenie gminy.

### **Zaopatrzenie w wodę**

- zakłada się wyrównanie standardów obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę poprzez rozbudowę istniejących systemów wodociągowych na terenach wiejskich oraz w miarę identyfikowania potrzeb na terenie miasta Nasielska.
- zabudowa mieszkaniowa, rekreacyjno - wypoczynkowa oraz budynki użyteczności publicznej na całym obszarze gminy będą zasilane w wodę z ujęć wód podziemnych.

Konieczne jest rozpoznanie możliwości realizacji wodociągów dla wsi letniskowych oraz predysponowanych do pełnienia tej funkcji, np. ze stacji wodociągowej w Jackowie, alternatywnie z nowego ujęcia wody zlokalizowanego w obrębie obszaru o największych zasobach wód podziemnych.

- wody powierzchniowe mogą być wykorzystywane jedynie dla potrzeb rolnictwa oraz gospodarczych.
- dla pojedynczej, rozproszonej zabudowy rolniczej, znajdującej się poza zasięgiem istniejących systemów wodociągowych oraz dla której doprowadzenie sieci wodociągowej jest ekonomicznie nieuzasadnione, pozostawia się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody.

### **Gospodarka ściekowa**

- zakłada się, rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej miasta w granicach wyznaczonej aglomeracji ściekowej Nasielsk, w oparciu o oczyszczalnię mechaniczno - biologiczną w Nasielsku.
- w kolejnych etapach przewiduje się podłączenie do kanalizacji miejskiej wsi leżących w bezpośrednim sąsiedztwie miasta tj.: Stare Pieścirogi, Nowe Pieścirogi, Siennica, Mogowo i Kosewo.
- wskazane jest, równoczesne z budową wodociągów, skanalizowanie terenów rekreacyjno - wypoczynkowych z budową oczyszczalni ścieków w rejonie wsi Andzina, Dobrej Woli, Ciekosyna, Borkowa, Lelewa i Zaborza w dolinie rzeki Wkry lub Nasielnej.
- zakłada się sprawny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków z terenów miasta i gminy, będących poza zasięgiem kanalizacji sieciowej. Na obszarach charakteryzujących się dobrą izolacyjnością gruntową warstw wodonośnych zaleca się stosowanie indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do gruntu.

## **Gospodarka odpadami**

- wywóz odpadów stałych na, użytkowane od 1 stycznia 2003 roku, składowisko odpadów w Jaskółowie,
- rekultywacja byłego wysypiska - wylewiska w Kosewie (w realizacji),
- docelowo cały obszar miasta i gminy powinien być objęty recyklingiem oraz zorganizowanym wywozem odpadów komunalnych zgodnie z planem gospodarki odpadami. Segregacji odpadów w miejscu ich wytwarzania powinny podlegać: makulatura, szkło i odpady niebezpieczne,
- unieszkodliwianie i zagospodarowywanie odpadów przemysłowych obciąża ich wytwórców. Wskazane jest wprowadzanie procesów technologicznych gwarantujących minimalizację ilości odpadów deponowanych na składowisku.

### **3.7. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne**

Za tereny zamknięte na obszarze gminy Nasielsk uznaje się tereny kolejowe – tereny linii kolejowych i teren węzła kolejowego z dworcem w miejscowości Mogowo. Brak jest podstaw prawnych i danych merytorycznych dla wyznaczenia stref ochronnych tych terenów w niniejszym studium. Tereny kolejowe, stanowiące tereny zamknięte znajdują się na obszarze miejscowości: Miękoszyn, Miękoszynek, Studzianki, Mogowo, Stare Pieścirogi, Kosewo, Kątne, Mazewo Dworskie „B”, Mazewo Włociańskie, Lubomin, Jackowo Dworskie, Chlebotki, Ruszkowo, Malczyn, Mokrzyce Włociańskie, Mokrzyce Dworskie, Wiktorowo, Andzin i Cieksyn. Wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych, w tym lokalizacja budowli, budynków, drzew, krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych wymagają zachowania obowiązujących przepisów odrębnych. Zabrania się odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

### **3.8. Obszary przewidywane do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

- obszary przewidywane do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym będą skoncentrowane na terenie miasta, którego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest obecnie w trakcie sporządzania;
- studium dopuszcza lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym poza granicami objętymi opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta.

### **3.9. Obszary przewidywane do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

- plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego zalicza do infrastruktury transportu lotniczego w województwie lotnisko w Nasielsku (Chrcynnem),
- plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego ustala uzyskanie nowych połączeń z krajowym układem przesyłowym gazu zwiększających wydajność techniczną systemu poprzez rozbudowę gazociągów

wysokiego ciśnienia, w tym w obszarze aglomeracji warszawskiej, wskazując przykładowo gazociąg DN 700 Ciechanów - Nasielsk.

- według programu rządowego „Ochrona i konserwacja krajobrazu kulturowego” powinno się objąć ochroną nasielski park kulturowy.

### **3.10. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych**

- obszary obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- studium dopuszcza usytuowanie obszarów przestrzeni publicznych poza granicami objętymi opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta.

### **3.11. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

- tereny miejscowości, w których występuje największy ruch inwestycyjny;
- tereny, wskazane w studium pod zabudowę, które obejmuje obowiązek uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. (z późniejszymi zmianami) o ochronie gruntów rolnych i leśnych (obowiązku takiego nie ma w przypadku terenów, które już wcześniej uzyskały taką zgodę).

# SPIS TREŚCI

<b>WSTĘP</b> .....	1
<b>WPROWADZENIE</b> .....	2
<b>I. MOŻLIWOŚCI I SZANSE ROZWOJU MIASTA I GMINY</b> .....	4
<b>II. IDENTYFIKACJA PODSTAWOWYCH PROBLEMÓW ROZWOJU</b> .....	5
1. Problemy przyrodnicze i ekologiczne .....	5
2. Problemy środowiska kulturowego .....	6
3. Problemy społeczne .....	6
4. Problemy strukturalne .....	6
5. Problemy w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej .....	7
<b>III. CELE ROZWOJU</b> .....	7
<b>IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b> .....	8
1. Planowana struktura funkcjonalno – przestrzenna .....	8
2. Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefach funkcjonalno – przestrzennych .....	9
3. Ustalenia w zakresie zagospodarowania przestrzennego .....	12
3.1. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych .....	12
3.2. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe .....	13
3.3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej .....	15
3.4. Obszary zabudowane .....	17
3.5. Obszary przeznaczone pod zabudowę .....	18
3.6. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej .....	20
3.7. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne .....	23
3.8. Obszary przewidziane do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....	23
3.9. Obszary przewidziane do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym .....	23
3.10. Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych .....	24
3.11. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	24

