UCHWAŁA NR XXXIV/282/09
Rady Gminy Przasnysz
z dnia 29 czerwca 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Przasnysz - wsi Wygoda,

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /jednolity tekst Dz.U. z 2001 roku Nr 142 ,poz. 1591 – ze zm.), w związku z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 Nr 80 poz. 717 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XVIII/124/2007 Rady Gminy Przasnysz z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Przasnysz, części wsi Wygoda oraz zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przasnysz zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Przasnysz Nr IV/18/2006 z dnia 29 grudnia 2006 r. Rada Gminy w Przasnyszu, uchwala co następuje:

DZIAŁ I
Ustalenia ogólne

Rozdział 1

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Przasnysz na obszarze części wsi Wygoda, o łącznej powierzchni 4.4 ha.

§ 2.1. Granica planu została określona na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, w skali 1:1000.
2. Wykaz uwag do planu wraz z ich rozstrzygnięciem stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu należy traktować jako uzupełnienie części tekstowej w zakresie przebiegu i lokalizacji linii oraz obiektów i są to obowiązujące ustalenia planu:
1) granica planu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) symbole terenów literowo-cyfrowe określające funkcję terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
2. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice stref, obszarów i terenów biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 4.1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy lub komunikację;
2. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku (obiektu kubaturowego) od ulicy, ciągu pieszo-jezdnego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu. Z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy, wysuniętych poza obrys budynku oraz wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń);
3. **obiektach obsługi technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty infrastruktury technicznej, obsługi transportu publicznego, utrzymania dróg i zieleni miejskiej, urządzenia wodne i inne służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz celom publicznym,
4. **terenie** – należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy lub teren komunikacji, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
5. **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana;
6. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 23 marca 2003 r.;
7. **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji, bez piwnic, istniejących, budowanych lub rozbudowywanych budynków, zlokalizowanych na danej działce budowlanej lub terenie do powierzchni tej działki lub kilku działek, na których ma stanąć jeden budynek mieszkalny;
8. **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość liczoną w metrach od poziomu istniejącego terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyżej położonej krawędzi przekrycia stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, przy czym za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia gazowa.
9. **zabudowie jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej, lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi wbudowanymi w budynek mieszkalny lub wolnostojącymi.
10. **zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych.

2. Pojęcia użyte w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad konstrukcji planu:
1. ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym planem lub są przypisane odpowiednim oznaczeniom graficznym na rysunku planu;
2. każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały unikalnym symbolem terenu literowo-cyfrowym. Symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe, następująca po nim cyfra oznacza numer terenu.

3. ustalenia szczegółowe obowiązują dla każdego z terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonych dodatkowo symbolem terenu.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 6. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

1) RM – teren zabudowy zagrodowej;
2) KDD – teren dróg publicznych, droga klasy dojazdowej.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu za wyjątkiem:

1) wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
2) zagospodarowania rolniczego;
3) zagospodarowania związanego z realizowaniem inwestycji budowlanej.

§ 8. 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości minimum 5 m od drogi dojazdowej KDD-1.
2. Budynki należy realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust.1.

§ 9. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości minimum 5 m od dróg wewnętrznych, dotychczas niewydzielonych, nie wskazanych na rysunku planu.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Na obszarze objętym ustaleniami planu obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy nie występują.

§ 11. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: budowle obsługi technicznej, drogi wewnętrzne, można realizować na przedmiotowym terenie w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 12. Ustala się zakaz:

1. wysypywania, zakopywania, wylewania i składowania wszelkich odpadów lub innych nieczystości, oraz innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza;
2. składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 13. Przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, zamykać się będzie na terenie działki budowlanej na jakiej jest wytwarzane.

§ 14. Na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności sieci uzbrojenia terenu.

§ 15. Na obszarze objętym ustaleniami planu formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych nie występują.

§ 16. Na obszarze objętym planem nie występuje potrzeba ustalenia:

1) zasad ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazu kulturowego;
2) granic i sposobów zagospodarowania, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów dotyczących terenów górniczych, a także obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ 17. Ustala się, obsługa terenu RM-1odbywać się będzie z drogi gminnej klasy dojazdowej.

§ 18. Ustala się ogólne warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu:

1) potrzeby parkingowe dla inwestycji należy realizować na terenie własnej działki;
2) ilość stanowisk postojowych dla poszczególnych terenów musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi.

§ 19. Ustala się, że szerokość nowych dróg wewnętrznych wynosi minimum 8 m.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 20.1. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić przez teren drogi publicznej;

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny jak ust. 1 dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez teren RM-1, po uzyskaniu zgody właściciela terenu.

§ 21. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:

1) Oczyszczanie ścieków sanitarnych odbywać się będzie we własnej przydomowej oczyszczalni ścieków.
2) Do czasu wybudowania przydomowej oczyszczalni dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków; zbiorniki te mogą mieć wyłącznie charakter tymczasowy.

3) O ile wybudowana zostanie sieć kanalizacyjna, budynki mieszkalne należy obowiązkowo do niej podłączyć, a zbiorniki bezodpływowe należy obowiązkowo odłączyć lub wykopać.
4) Ustalenia zawarte w ust. 3 nie dotyczą przydomowych oczyszczalni ścieków, na realizacje i funkcjonowanie których uzyskano stosowne zezwolenia.
5) Odprowadzenie wód opadowych z terenu RM-1 może nastąpić do gruntu w granicach działki.

§ 22. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:
1) wszystkie budynki muszą być podłączone do gminnej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania;
2) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór wody ze studni wykonanych w granicach działek budowlanych.

§ 23. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:
1) wszystkie budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze umożliwiające pobór energii w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;
2) zasilanie w energię elektryczną odbywa się z istniejących linii elektroenergetycznych;
3) ustala się możliwość realizowania stacji transformatorowych na terenie RM-1 w trakcie realizacji planu.

§ 24. Ustala się, że wszystkie budynki muszą posiadać indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.

§ 25. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:
1) zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą i rozbudowywaną sieć telekomunikacyjną;
2) sieć telekomunikacyjną należy realizować obowiązkowo jako podziemną

§ 26. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki odpadami:
1) bezwzględnie zabrania się składowania odpadów;
2) na terenie RM-1 należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;

Rozdział 8
Ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane

§ 27. Każda nowo wydzielona działka budowlana winna posiadać możliwość:
1) dostępu do drogi publicznej;
2) realizowania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych;
3) wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów;
4) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

§ 28. Przy ustalaniu parametrów działek budowlanych należy przyjąć:
1) minimalną wielkość działek określoną w ustaleniach szczegółowych dla przedmiotowego terenu;
2) na cele budowli infrastruktury technicznej wielkość działek oraz minimalne fronty działek należy kształtować w zależności od potrzeb.
3) dopuszcza się 30⌗ odchylenie od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

§ 29. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,

DZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia RM-1 ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnymi do jej funkcjonowania i zielenią,
2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;
3) niedozwolone jest lokalizowanie nowych ferm hodowlanych o obsadzie zwierząt powyżej 40 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP).
4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) dozwolone budynki mieszkalne wolnostojące i bliźniacze, związane z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt.1 i 2;
b) dozwolone budynki inwentarskie związane z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt.1;
c) dozwolone budynki usługowe wolnostojące lub wbudowane w budynek mieszkalny, związane z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt. 2;
d) dozwolone garaże, budynki gospodarcze jako obiekty wolnostojące lub wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku, związane z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt. 2;
e) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, wiaty, zadaszenia itp., zgodnie z przepisami odrębnymi;
f) dopuszczalne urządzenia rekreacyjne,
g) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
h) maksymalna wysokość zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, usługowej do 13 m,
i) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych zabudowy mieszkaniowej, w tym zagrodach trzy kondygnacje, w tym ostatnia poddaszowa,
j) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych zabudowy usługowej – dwie kondygnacje.
k) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych zabudowy garażowej i gospodarczej – dwie,
l) rodzaj dachu – dwu lub wielospadowy, dopuszcza się dachy płaskie,
m) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych stonowana, zharmonizowana w granicach całego terenu,
n) kolorystyka dachów stonowana, zharmonizowana w granicach całego terenu,
o) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych 800 m^2, dla zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej oraz usług,
p) minimalna powierzchnia czynna biologicznie na działce budowlanej, liczona do powierzchni terenu w granicach własności – 50%;

q) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – nie określa się dla zabudowy zagrodowej, 0,5 dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
r) maksymalna wysokość ogrodzenia do 1.80 m,
s) dopuszczalne maksimum 30% wysokości ogrodzenia w formie pełnej,
t) od strony dróg zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek,
5) warunki parkingowe:
   a. minimum 2 stanowiska postojowe na jeden budynek mieszkalny,
   b. minimum 1 stanowisko postojowe na każde 25 m2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego oraz dodatkowo 1 stanowisko postojowe dla osób niepełnosprawnych, dla usług nieuciążliwych
6) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej KDD-1
7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia KDD-1, ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej, obszar niezbędny pod jej poszerzenie;
2) ustala się, że szerokość w liniach rozgraniczających dla KDD-1 w wynosi 10 m, przy czym część drogi położona jest poza granicą planu;
3) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty infrastruktury technicznej, dopuszcza się budowę chodników;

DZIAŁ III
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 32. 1. Wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, rozpoczęte lub są realizowane oraz są zgodne z obowiązującym w momencie ich rozpoczęcia prawem, lecz są niezgodne z ustaleniami planu, zostają uznane za przyjęte.
2. Wszelkie nowe działania na działkach związanych z inwestycjami, o których mowa w pkt. 1, muszą być zgodne z ustaleniami planu.

§ 33. 1. Zgodnie z art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się:
1) 10% stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu RM-1;
2) 1% stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu KDD-1.

§ 34. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, na obszarze objętym planem, traci moc fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przasnysz, zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Przasnysz nr XVI/83/2003 z dnia 30 grudnia 2003 r.

§ 35. Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

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

Przewodniczący Rady Gminy Przasnysz