UCHWAŁA NR XXXVIII/309/09
Rady Gminy Przasnysz
z dnia 23 października 2009 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przasnysz dla fragmentów miejscowości Karwacz, Wyrąb Karwacki, Frankowo.

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/120/2007 Rady Gminy Przasnysz z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Przasnysz, dla części wsi Karwacz, Wyrąb Karwacki, Frankowo *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 Przasnysz, uchwala co następuje:*

Rozdział I
USTALENIA WSTĘPNE

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości: Karwacz, Wyrąb Karwacki, Frankowo.

2. Granice obszaru planu określone zostały na rysunkach planu.

3. Obszar objęty planem wynosi 33,9 ha.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową, usługową produkcyjną oraz tereny rolnicze wraz z obsługą komunikacyjną i infrastrukturą techniczną.

5. Załącznikami do planu, stanowiącymi integralną część tekstu uchwały, są:
   1) rysunek planu w skali 1:1 000, - dla fragmentu miejscowości Karwacz, stanowiący załącznik nr 1;
   2) rysunek planu w skali 1:1 000, - dla fragmentu miejscowości Wyrąb Karwacki, stanowiący załącznik nr 2;
   3) rysunek planu w skali 1:1 000, - dla fragmentu miejscowości Frankowo, stanowiący załącznik nr 3;
   4) wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem, stanowiący załącznik nr 4;
   5) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 5.

§ 2.1. 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.

§ 3.1. 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 komunikacji;
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 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 rodzinnych 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.

§ 4. 1. 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 terenu lub klasę drogi, następująca po nim liczba oznacza numer kolejnego terenu lub kolejny numer drogi.
3) ustalenia szczegółowe obowiązują dla każdego z terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonych dodatkowo symbolem terenu;

4) obowiązuje osobna numeracja dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i terenów dróg.

Rozdział 2
Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

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

1) **MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej i usług;
2) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej;
3) **UPS** - teren usług publicznych, straż pożarna;
4) **U** - tern usług komercyjnych;
5) **KDL** - tereny dróg publicznych - droga klasy lokalnej;
6) **KDD** - teren dróg publicznych - droga klasy dojazdowej;
7) **KDW** - teren dróg wewnętrznych;
8) **ZL** - teren lasów;
9) **WS** - teren wód powierzchniowych.

Rozdział 3
Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem:

1) wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
2) zagospodarowania rolniczego, ogrodniczego lub szkółkarskiego,
3) zagospodarowania związanego z realizowaniem inwestycji budowlanej,

2. Lokalizowanie budynków na granicy działki budowlanej dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 7. 1.Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu, w odległości minimum 5 m od dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL, KDD, i KDW i dróg wewnętrznych, dotychczas niewyznaczonych.

2. Budynki należy realizować zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust.1

Rozdział 4
Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz terenów przeznaczonych na cele publiczne

§ 8. Na obszarze objętym ustaleniami planu obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy nie występują.

§ 9. 1. Plan ustala, że terenami przeznaczonymi na cele publiczne są tereny dróg oznaczone na rysunku planu symbolami KDL i KDD;

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 określa się:

1) w zakresie zasad umieszczania obiektów małej architektury - zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) w zakresie zasad umieszczania urządzeń technicznych i zieleni - zgodnie z § 8 ust. 3.

3. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej , urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe, zieleń można realizować na każdym terenie funkcjonalnym, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

Rozdział 5
Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10. 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.

§ 11. 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 jakich jest wytwarzane.

§ 12. 1. Na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć 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 dróg i sieci uzbrojenia terenu oraz terenu usług komercyjnych oznaczonego na rysunku planu symbolem U.

2. Obiekty przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu uciążliwości powodujących przekroczenie określonych w przepisach odrębnych dopuszczalnych standardów jakości środowiska przeznaczonego na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

3. Ustala się pasy techniczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV po 8 m od osi linii, w granicach której zakazuje się:

1) lokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
2) wprowadzania zadrzewień i nasadzeń zieleni wysokiej.

4. Wszelkie inwestycje mogące mieć wpływ na urządzenia wodne muszą być uzgodnione z ich zarządcą.

5. Wzdłuż rowów melioracyjnych należy zachować nieogrodzony pas terenu o minimalnej szerokości 2 m od zewnętrznej krawędzi rowu umożliwiający jego konserwację.

6. W odniesieniu do urządzeń szczegółowej melioracji podziemnej nakazuje się jej zachowanie lub w przypadku kolizji ewentualną przebudowę.

§ 13. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów o ochrony przyrody.

§ 14. Na obszarze objętym planem nie występuje potrzeba ustalenia 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 zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 15. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ewidencji zabytków.

§ 16. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują stanowiska archeologiczne.

§ 17. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie wprowadza się stref ochrony urbanistycznej.

Rozdział 8
Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ 18. Obsługa terenów funkcjonalnych odbywać się będzie, w zależności od położenia z dróg gminnych, klasy lokalnej lub dojazdowej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych i rysunkiem planu.

§ 19. 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.

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

Rozdział 9
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 21. 1. Ustalenia planu nie ograniczają możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej i nie ograniczają rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu; w szczególności właściwej przeznaczeniu i zasadom zagospodarowania terenów.

2. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

3. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz wewnętrznych, stanowiących dostęp do działek budowlanych, należy rezerwować pasy terenu dla urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 22. 1.Ustala się zasady odprowadzania ścieków i wód deszczowych:
1) wszystkie budynki oraz działki budowlane należy podłączyć docelowo do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, z wyłączeniem jak w ust. 3
2) realizowane przyłącza kanalizacyjne powinny umożliwiać odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki; ścieki będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków;
3) dopuszcza się realizację własnych przydomowych oczyszczalni ścieków, jedynie w przypadku sprzyjających warunków gruntowo-wodnych, wynikających z procesu technologicznego funkcjonowania oczyszczalni;
4) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków; zbiorniki te mogą mieć wyłącznie charakter tymczasowy. Po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej budynki mieszkalne należy obowiązkowo do niej podłączyć, a zbiorniki bezodpływowe należy obowiązkowo odłączyć lub wykopać.
5) ustalenia zawarte w ust. 3 nie dotyczą przydomowych oczyszczalni ścieków, na realizacje i funkcjonowanie których uzyskano stosowne zezwolenia.

2. Wody opadowe z terenów dróg winny być odprowadzane do rowów przydrożnych.
3. Odprowadzenie wód opadowych z pozostałych terenów może nastąpić do gruntu w granicach działki;

§ 23. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:
1) wszystkie działki budowlane i 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.

§ 24. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii:
   a) średniego napięcia 15 kV zasilanych z: GPZ 110/15 kV Przasnysz,
   b) niskiego napięcia 0,4 kV zasilanych ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV, w tym ze stacji transformatorowych położonych na obszarze objętym planem lub zlokalizowanych poza nim;
2) sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia zaleca się realizować jako podziemną;
3) ustala się możliwość realizowania stacji transformatorowych na wszystkich terenach w trakcie realizacji planu.

§ 25. W zakresie zasad ogólnych dotyczących zaopatrzenia w energie cieplną ustala się, że wszystkie budynki muszą posiadać indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z preferowanym wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu płynnego, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii.

§ 26. 1. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:
1) zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą sieć telekomunikacyjną;
2) w liniach rozgraniczających dróg stanowiących dostęp do działek budowlanych, należy rezerwować pasy pod budowę linii teletechnicznych.
3) sieć telekomunikacyjną należy realizować obowiązkowo jako podziemną
2. Na obszarze planu zakazuje się realizacji masztów dla telefonii komórkowej.

§ 27. Ustala się zasady gospodarki odpadami:

1) wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na składowisku odpadów na warunkach określonych przez gminę i w przepisach odrębnych;
2) na działkach budowlanych należy wyznaczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
3) odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji według grup asortymentowych;
4) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek

budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5,

5) zakazuje się lokalizacji zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów w terenach dróg publicznych bez uprzedniego uzyskania stosownego zezwolenia od zarządcy drogi, na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 10

Ustalenia wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej

§ 28. Ustala się zasady wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

1) Obiekty budowlane należy projektować w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi w przepisach odrębnych.

2) Obiekty budowlane należy projektować i budować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 11

Ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane i scalania nieruchomości

§ 29. Każda 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.

§ 30. Przy ustalaniu parametrów nowowydzielanych działek budowlanych należy przyjąć:

1) minimalną wielkość działek określoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
2) minimalny front działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 22,0 m,
3) minimalny front działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 16,0 m
4) na cele budowli infrastruktury technicznej wielkość działek oraz minimalne fronty działek należy kształtować w zależności od potrzeb.
5) dopuszcza się 30□ odchylenie od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

§ 31. Dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych, złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej).

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

§ 33. Na obszarze objętym planem obszary do scaleń nie występują, stąd nie określa się zasad i warunków scaleń.

DZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **RM-1, RM-2, RM-3, RM-4, RM-5, RM-6, RM-7, RM-8, RM-9, RM-10, RM-11 RM-12, RM-13, RM-14, RM-15, RM-16, RM-17, RM-18,** 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, związane z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt.1 i 2;
   b) dozwolone realizację budynków inwentarskich związanych 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 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego oraz dodatkowo 1 stanowisko

postojowe dla osób niepełnosprawnych, dla usług nieuciążliwych,
6) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;
7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **MN/U-1, MN/U-2, MN/U-3, MN/U-4, MN/U-5, MN/U-6, MN/U-7, MN/U-8, MN/U-9, MN/U-10, MNU-11, MN/U-12, MN/U-13, MN/U-14, MN/U-15, MN/U-16, MNU-17** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;
2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) dozwolone budynki mieszkalne wolnostojące,
   b) dozwolone budynki mieszkalne w zabudowie bliźniaczej,
   c) dozwolone budynki usługowe wolnostojące lub wbudowane w budynek mieszkalny,
   d) dozwolone garaże, budynki gospodarcze jako obiekty wolnostojące lub wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku ,
   e) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, wiaty, zadaszenia itp., zgodnie z przepisami odrębnymi;
   f) dopuszczalne urządzenia rekreacyjne,
   g) linie zabudowy - zgodnie z ustaleniami ogólnymi i rysunkiem planu,
   h) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej do 13 m,
   i) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych nowej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej - trzy kondygnacje, w tym ostatnia poddaszowa,
   j) maksymalna wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej, garażowej, gospodarczej do 6 m,
   k) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych zabudowy usługowej wolnostojącej, garażowej i gospodarczej - dwie,
   l) rodzaj dachu - płaski, dwu lub wielospadowy,
   m) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych stonowana, zharmonizowana w granicach całego terenu,
   n) kolorystyka dachów stonowana, zharmonizowana w granicach całego terenu, preferowany kolor naturalny, powstały po wypaleniu dachówki,
   o) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych 800 m2 ,
   p) minimalna powierzchnia działek budowlanych w zabudowie bliźniaczej 600 m2 ,
   q) minimalna powierzchnia czynna biologicznie na działce budowlanej liczona do powierzchni terenu w granicach własności - 50%;
   r) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0.6,
   s) maksymalna wysokość ogrodzenia do 1.80 m,
   t) dopuszczalne maksimum 50% wysokości ogrodzenia w formie pełnej,
   u) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek,
3) 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
4) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;
5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **UPS-1** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - teren usług publicznych - teren jednostki ochotniczej straży pożarnej, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnymi do jej funkcjonowania i zielenią,
2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe;
3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) dozwolona realizacja i modernizacja budynków remizy strażackiej i garażu, związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt.1
   b) zakaz budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych
   c) dopuszczalne urządzenia rekreacyjne,
   d) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
   e) nie określa się maksymalnej wysokości zabudowy;
   f) rodzaj dachu - płaski, dwu lub wielospadowy;
   g) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych stonowana, zharmonizowana w granicach całego terenu,
   h) kolorystyka dachów stonowana, zharmonizowana w granicach całego terenu,
   i) minimalna powierzchnia czynna biologicznie na działce budowlanej liczona do powierzchni terenu w granicach własności - 30%;
   j) maksymalna wysokość ogrodzenia do 1.50 m,
   k) dopuszczalne maksimum 30% wysokości ogrodzenia w formie pełnej,
   l) od strony dróg zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek,
4) warunki parkingowe zgodnie z przepisami odrębnymi
5) obsługa komunikacyjna, zgodnie ze stanem istniejącym z drogi gminne klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KDL-2**,
6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **U-1** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - teren usług komercyjnych, tartak, stolarnia wraz z urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnymi do ich funkcjonowania i zielenią izolacyjną,
2) przeznaczenie dopuszczalne - biura związane z obsługą funkcji podstawowej,
3) obowiązek zagospodarowania zielenią izolacyjną o szerokości min. 3 m przy granicy z terenami RM-3,
4) dla funkcji jak w pkt. 1 zabroniona jest działalność mogąca stale znacząco oddziaływać na środowisko, dla której ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) dla funkcji jak w pkt. 1 dozwolona jest działalność mogąca potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla której ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana, zgodnie z przepisami odrębnymi o profilu tartaki, stolarnie, instalacje do wyrobu mebli;
6) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) dozwolone realizacja budynków usługowych, biurowych gospodarczych, i garażowych, związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt.1,
   b) zakaz realizacji budynków mieszkalnych;

c) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
d) dopuszczalna wysokość zabudowy, wolnostojącej do 10 m,
e) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych zabudowy usługowej, gospodarczej, garażowej - dwie w tym ostatnia poddaszowa,
f) rodzaj dachu - nie określa się,
g) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych - nie określa się,
h) kolorystyka dachów - nie określa się,
i) minimalna powierzchnia czynna biologicznie na działce budowlanej liczona do powierzchni terenu w granicach własności - 40%,
j) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,0;
k) maksymalna wysokość ogrodzenia - 1,8 m,
l) od strony dróg zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;

6) warunki parkingowe: ;
a) minimum 2 stanowiska postojowe na jeden budynek mieszkalny,
b) minimum 1 stanowisko postojowe na każde 25 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego oraz dodatkowo 1 stanowisko postojowe dla osób niepełnosprawnych, dla usług nieuciążliwych,

1) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;
2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KDL-1, KDL-2,** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty infrastruktury technicznej, dopuszcza się budowę chodników;
3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KDD-1,** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty infrastruktury technicznej, dopuszcza się budowę chodników;
3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KDW-1,** ustala się:
4) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
5) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty infrastruktury technicznej, dopuszcza się budowę chodników;
6) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 41. Dla terenu oznaczonego na rysunkach planu symbolem przeznaczenia **WS-1, WS-2** ustala się:
3) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
4) warunki, zasady zagospodarowania terenu:
1. minimalna odległość posadowienia ogrodzeń od terenów wód powierzchniowych wynosi 2 m.,
2. zakazuje się zabudowywania i przykrywania terenów wód powierzchniowych,
3. dopuszcza się prace modernizacyjne i konserwacyjne.

§ 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **ZL-1, ZL-2** :
1) funkcja podstawowa- teren lasów,
2) zasady zagospodarowania terenów leśnych muszą być zgodne z planem urządzenia lasu lub uproszczonym planem urządzenia lasu.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4, MNU-5, MNU-6, MNU-10, MNU-11, MNU-12, MNU-13, MNU-14, MNU-15, MNU-16, MNU-17, RM-4, RM-5, RM-6, RM-7, RM-8, RM-9, RM-10, RM-11 RM-12, RM-13, RM-14, RM-15, RM-16, RM-17, RM-18** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej, klasy lokalnej **KDL-2,**

§ 44. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **RM-1, RM-2,** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej, klasy lokalnej **KDL-1.**

§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **RM-3,** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej, klasy lokalnej, położonej poza obszarem planu.

§ 46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **MNU-7,** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej, klasy dojazdowej **KDD-1** lub z drogi gminnej, klasy lokalnej **KDL-2**.

§ 47. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **MNU-8,** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej, klasy dojazdowej **KDD-1** lub **KDW-1.**

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **U-1,** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej, klasy lokalnej, położonej poza obszarem planu.

§ 49. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **MNU-9,** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej, klasy dojazdowej **KDW-1** lub z drogi gminnej, klasy lokalnej **KDL-2..**

DZIAŁ III
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

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

§ 51. Zgodnie z art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się:
1) 20% stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem **RM, MN/U, U;**

2) 1% stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem **UPS, KDL, KDD, KDW, ZL, WS.**

§ 52. 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.

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

Przewodniczący Rady Gminy Przasnysz