UCHWAŁA NR XXXVIII/311/09
Rady Gminy Przasnysz
z dnia 23 października 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Przasnysz pod kopalnie żwiru i piasku

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz.1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 11 lipca 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą Nr XX/142/08 Rady Gminy Przasnysz z dnia24 kwietnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przasnysz pod kopalnie żwiru i piasku 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. uchwala się co następuje:

DZIAŁ I
Ustalenia ogólne

Rozdział 1

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Przasnysz na obszarze części wsi Mchowo pod kopalnie żwiru i piasku, o łącznej powierzchni 25,6 ha.

§ 2.1. Granica planu została określona na rysunku planu, w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, składającym się z 3 części, z których zach obszar stanowi cz. 1 rysunku planu, pd obszar stanowi cz. 2 rysunku planu, pn-wsch obszar stanowi cz. 3 rysunku planu.

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;
5) projektowana linia elektroenergetyczna 110 kV

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;
3) **obiektach obsługi technicznej** - należy przez to rozumieć obiekty infrastruktury technicznej, obsługi transportu publicznego, utrzymania dróg i zieleni, 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.

§ 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 oznaczony jest na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały unikalnym symbolem terenu literowo-cyfrowym. Symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu lub klasę drogi, następująca po nim cyfra 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

§ 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) **PG** - teren górniczy, eksploatacja kruszywa;
3) **ZL** - teren lasów
4) **KDG** - teren dróg publicznych, droga klasy głównej;

Rozdział 3
Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 8. 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.

§ 9. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla obszaru RM zgodne z przepisami odrębnymi.

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. 1. Plan wyznacza następujące tereny przeznaczone na cele publiczne:

1) **KDG-1, KDG-2** - teren dróg publicznych, droga krajowa, główna;
2) **KDG-3** - teren dróg publicznych, droga powiatowa, główna;

§ 12. 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

§ 13. 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.

§ 14. Ustala się, że 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 na jakiej jest wytwarzane.

§ 15. 1. Na obszarze objętym ustaleniami planu dozwolone jest lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie:
1) wydobywania kopalin pospolitych ze złoża metodą odkrywkową
2) budowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci uzbrojenia terenu.
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,
4. Ustala się pasy techniczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV po 30 m od osi linii
5. Dla obszarów, o których mowa w ust 3 i 4 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.

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

Rozdział 6
Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ewidencji zabytków.
§ 18. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują stanowiska archeologiczne.
§ 19. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie wprowadza się stref ochrony urbanistycznej.

Rozdział 7
Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ 20. Jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, utrzymuje się dotychczasową obsługę komunikacyjną do istniejącej działki siedliskowej i terenów eksploatacji surowców.

§ 21. 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.

Rozdział 8
Ustalenia dotyczące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 22. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
1. realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż ciągów komunikacyjnych lub w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących liniowych systemów infrastruktury technicznej;
2. w stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów ustala się adaptację z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem;
3. w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych, wewnętrznych lub inne tereny publiczne dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, po zawarciu odpowiedniej umowy pomiędzy inwestorem a właścicielem terenu
4. zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie indywidualnym lub poprzez rozbudowę systemu wodociągu gminnego;
5. obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa w systemie indywidualnym utylizacji ścieków,
6. zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci:
a) przyłącze energetyczne nn wykonać jako kablowe lub napowietrzne,
b) budowę i przebudowę sieci oraz rozbudowę urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci,
7. ustala się możliwość realizowania stacji transformatorowych na terenie **PG-1, PG-2, PG-3** w trakcie realizacji planu.

8. zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich
9. odprowadzanie wód opadowych może nastąpić do gruntu w granicach działki.
10. wszystkie budynki muszą posiadać indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.
11. zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji poprzez istniejącą i rozbudowywaną sieć telekomunikacyjną;
12. bezwzględnie zabrania się składowania odpadów.

Rozdział 9

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

§ 23. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,

§ 24. Dla nowych dróg wewnętrznych i nowych odcinków dróg wewnętrznych ustala się minimalna szerokość 8 m.

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

DZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **RM-1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa,
2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;
3) 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 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 - 50% powierzchni działki;
   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,
4) 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,
5) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami ogólnymi w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;
6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **PG-1, PG-2, PG-3** ustala się:

1) funkcja podstawowa - teren górniczy (eksploatacja kopalin pospolitych);
2) zakaz lokalizacji zabudowy nie związanej z eksploatacją surowców naturalnych;
3) obowiązek zachowania stosownych zabezpieczeń oraz filarów ochronnych dla użytków rolnych, leśnych i dróg, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
4) prowadzenie eksploatacji zgodnie z koncesją na wydobywanie surowców naturalnych;
5) zakaz wprowadzania innych funkcji;

6) zasady zagospodarowania terenu:
   a) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu **PG-1, PG-2, PG-3**;
   b) drogi dojazdowe wewnętrzne powinny być prowadzone w pasach ochronnych,
   c) prowadzenie prac rekultywacyjnych po rozliczeniu zasobów złoża,
   e) kierunek rekultywacji - leśny
7) Obsługa komunikacyjna:
   a) obszaru **PG-1** - z drogi **KDG2-1;**
   b) obszaru **PG-2** - z drogi **KDG1-1**, po wykonaniu zjazdu publicznego;
   c) obszaru **PG-3** - za pośrednictwem drogi **KDG2-1.**

§ 28 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL-1** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - teren lasów.
2) zakaz realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem służących prowadzeniu gospodarki leśnej oraz działań powodujących degradację środowiska.
3) Prowadzenie gospodarki leśnej w oparciu o ustalenia aktualnych uproszczonych planów urządzania lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa,

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KDG1-1, KDG1-2, KDG2-1** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej, obszar niezbędny do jej poszerzenia;
2) ustala się, że szerokość w liniach rozgraniczających dla **KDG-1 i KDG-2** w wynosi 25 m, przy czym część drogi położona jest poza granicą planu;
3) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty infrastruktury technicznej, chodniki i ścieżka rowerowa;

DZIAŁ III
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 30. 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.

§ 31. Zgodnie z art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 10% stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości

§ 32. 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.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Przasnysz