UCHWAŁA NR XLV/359/10
Rady Gminy w Przasnyszu
z dnia 29 kwietnia 2010 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przasnysz dla fragmentów miejscowości Mchowo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /jednolity tekst Dz.U. z 2001 r Nr 1422, poz.. 1591 z późn. zm./, w związku z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm./, Rada Gminy w Przasnyszu, uchwala co następuje:

Rozdział I
USTALENIA WSTĘPNE

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XVIII/122/2007 Rady Gminy Przasnysz z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przasnysz, dla fragmentów miejscowości Mchowo oraz po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przasnysz uchwalonego uchwałą Rady Gminy Przasnysz Nr IV/18/2006 z dnia 29 grudnia 2006 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości: Mchowo.

2. Granice obszaru planu określone zostały na rysunku planu.

3. Obszar objęty planem wynosi 26, 7 ha.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną, usługową, produkcyjną, tereny rolne i leśne 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 Mchowo, stanowiący załącznik nr 1;
2) wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem, stanowiący załącznik nr 2;
3) 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 3.

§ 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;
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.

§ 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 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 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 ogólnie 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 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

§ 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 –** teren zabudowy zagrodowej;
3) **P** – teren produkcji, składu, magazynowania;
4) **UO** – teren usług oświaty;
5) **UPS** – teren usług publicznych, straż pożarna;
6) **U** – teren usług komercyjnych;
7) **KDG** - teren dróg publicznych – droga powiatowa klasy głównej;
8) **KDL –** teren dróg publicznych – droga gminna klasy lokalnej;
9) **KDD -** teren dróg publicznych – droga gminna klasy dojazdowej;
10) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
11) **W** – teren istniejącej stacji wodociągowej;
12) **WS** – teren wód powierzchniowych - staw;
13) **R** – teren upraw rolnych

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 KDG, KDZ, i KDD 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

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

§ 8. 1. Plan ustala, że terenami przeznaczonymi na cele publiczne są:
1) teren usług oświaty, zespół szkół – UO-1;
2) teren usług publicznych, straż pożarna – UPS-1;
3) teren istniejącej stacji wodociągowej - W-1
4) tereny dróg oznaczone na rysunku planu symbolami KDG, 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 § 9 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

§ 9. 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.

§ 10. 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.

§ 11. 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 terenów produkcji, składu, magazynowania oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **P**.

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.

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

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

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

§ 13. 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

§ 14. Na obszarze objętym ustaleniami, planu obiekty wpisane do rejestru zabytków nie występują.
§ 15. Na obszarze objętym ustaleniami, planu obiekty wpisane do ewidencji zabytków nie występują.
§ 16. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują stanowiska archeologiczne.

Rozdział 8
Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ 17. Obsługa terenów funkcjonalnych odbywać się będzie, w zależności od położenia z drogi krajowej, powiatowej lub gminnej, klasy głównej, lokalnej lub dojazdowej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych i rysunkiem planu.

§ 18. Ustala się ogólne warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu:
a. potrzeby parkingowe dla inwestycji należy realizować na terenie własnej działki;
b. 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 9
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 20. 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.

§ 21. 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. 1 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. Wody opadowe z pozostałych terenów należy odprowadzić do gruntu w granicach działki.

§ 22. 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.

§ 23. 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.

§ 24. 1. Plan wskazuje przebieg projektowanej linii 110 kV Maków – Krasne - Przasnysz.
2. Dopuszczalne są korekty przebiegu w fazie projektu budowlanego uzasadnione warunkami technicznymi i ekonomiką budowy.
3. Dla inwestycji, o której mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia zawarte w **§ 11** ust. 4 i 5.

§ 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.

§ 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, za wyjątkiem terenów produkcji, składu, magazynowania oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **P**.

§ 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) 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 **MN/U-1, MN/U-2, MN/U-3, MN/U-4, MN/U-5** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe;
2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    1. dozwolone budynki mieszkalne wolnostojące,
    2. dozwolone budynki mieszkalne w zabudowie bliźniaczej,
    3. dozwolone budynki usługowe wolnostojące lub wbudowane w budynek mieszkalny,
    4. dozwolone garaże, budynki gospodarcze jako obiekty wolnostojące lub wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku ,
    5. dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, wiaty, zadaszenia itp., zgodnie z przepisami odrębnymi;
    6. dopuszczalne urządzenia rekreacyjne,
    7. linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    8. maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej do 13 m,
    9. maksymalna ilość kondygnacji naziemnych nowej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej – trzy kondygnacje, w tym ostatnia poddaszowa,
    10. maksymalna wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej, garażowej, gospodarczej do 6 m,
    11. maksymalna ilość kondygnacji naziemnych zabudowy usługowej wolnostojącej, garażowej i gospodarczej – dwie,
    12. rodzaj dachu – płaski, dwu lub wielospadowy,
    13. kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych stonowana, zharmonizowana w granicach całego terenu,
    14. kolorystyka dachów stonowana, zharmonizowana w granicach całego terenu, preferowany kolor naturalny, powstały po wypaleniu dachówki,
    15. minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych 800 m2 ,
    16. minimalna powierzchnia działek budowlanych w zabudowie bliźniaczej 600 m2 ,
    17. minimalna powierzchnia czynna biologicznie na działce budowlanej, liczona do powierzchni terenu w granicach własności – 50%;
    18. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.6,
    19. maksymalna wysokość ogrodzenia do 1.80 m,
    20. dopuszczalne maksimum 30% wysokości ogrodzenia w formie pełnej,
    21. 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.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **RM-1, RM-2, RM-3, RM-4, RM-5, RM-6, RM-7, RM-8** 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 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 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.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **UO-1,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług publicznych – usługi oświaty, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnymi do ich funkcjonowania i zielenią;
2) przeznaczenie dopuszczalne - miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna;
3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) dopuszcza się realizację wszelkich budynków i obiektów, 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) dopuszczalna wysokość zabudowy nie ustala się;
   f) rodzaj dachu – nie ustala się,
   g) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych - nie ustala się,
   h) kolorystyka dachów - nie ustala się,
   i) minimalna powierzchnia czynna biologicznie na działce budowlanej liczona do powierzchni terenu w granicach własności – 30%;
   j) maksymalna wysokość ogrodzenia do 1.80 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 z ustaleniami szczegółowymi w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;
6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 37. 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) dopuszcza się realizację i modernizację 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 rysunkiem planu,
e) dopuszczalna wysokość zabudowy nie określa się;
f) rodzaj dachu – płaski, dwu lub wielospadowy;
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 – 30%;
j) dopuszczalna wysokość ogrodzenia do 1.80 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 z ustaleniami szczegółowymi w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych,
6. obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **U-1** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – teren usług nieuciążliwych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnymi do jej funkcjonowania i zielenią,
2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna
3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) dozwolone budynki usługowe, gospodarcze, i garażowe, związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt.1,
   b) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych;
   c) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   d) dopuszczalna wysokość zabudowy usługowej, wolnostojącej do 10 m,
   e) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych zabudowy usługowej i mieszkaniowej– 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 – 0,5;
   k) maksymalna wysokość ogrodzenia - nie określa się,
   l) 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 szczegółowymi w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;
6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **P-1, P-2** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny produkcji, składów i magazynów;
2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, biura związane z obsługą funkcji podstawowej, mieszkania towarzyszące;
3) dla funkcji jak w pkt. 1 dopuszczona lokalizacja, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) dozwolona realizacja budynków przemysłowych, magazynowych, gospodarczych, i garażowych, związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt.1,
   b) zakaz budowy budynków mieszkalnych, za wyjątkiem domu właściciela, mieszkań służbowych wbudowanych w obiekt biurowy,
   c) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   d) maksymalna wysokość zabudowy produkcyjnej, magazynowej, usługowej i biurowej do 15 m,
   e) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych zabudowy produkcyjnej, magazynowej, zgodnie z warunkami technologicznymi obsługi instalacji,
   f) maksymalna ilość kondygnacji naziemnych zabudowy biurowej - 3,
   g) rodzaj dachu - nie określa się,
   h) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych - nie określa się,
   i) kolorystyka dachów - nie określa się,
   j) minimalna powierzchnia czynna biologicznie na działce budowlanej liczona do powierzchni terenu w granicach własności – 20%,
   k) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1.0,
   l) maksymalna wysokość ogrodzenia - nie określa się,
   m) od strony dróg zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem prefabrykowanych elementów do budowy słupów i podmurówek;
7) warunki parkingowe:
   a) minimum 30-40 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych dla funkcji produkcyjnej,
   b) minimum 30 miejsc postojowych / 1000m^2 powierzchni użytkowej dla biur;
   5. obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;
   6. obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **W-1,** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – ujęcie wody, to jest: obiekty i budowle takie jak: ujęcia i zbiorniki, przepompownie, budynki i budowle wodociągów;
2) Zakaz zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem, jak w pkt. 1.
3) Ustala się utrzymanie i rozbudowę ujęcia wody dla grupowego zaopatrzenia w wodę, z jednoczesną jego ochroną zgodnie z obowiązującą dla niego strefą ochrony bezpośredniej i przepisami odrębnymi.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **R-1,** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny upraw, łąk, pastwisk, ogrodów oraz sadów;

2) Możliwość lokalizacji zabudowy związanej z produkcją i obsługą rolnictwa w tym zabudowy mieszkaniowa, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) Możliwość prowadzenia dróg gospodarczych;
4) Możliwość zalesienia terenów, po spełnieniu warunków, o których mowa w przepisach odrębnych;

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **WS-1,WS-2** ustala się:
1. przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe stojące, staw
2. zakaz lokalizowania zabudowy.
3. regulacja brzegów wyłącznie w miejscach wynikających z opinii hydrologicznych, wymogów ochrony przeciwpowodziowej i przeciwpożarowej;

§ 43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KDG-1,** ustala się:
1. przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej;
2. przeznaczenie dopuszczalne: obiekty infrastruktury technicznej, chodniki i ścieżka rowerowa;
3. droga jednojezdniowa, dwupasmowa,
4. szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KDL-1, KDL-2, KDL-3** ustala się:
1. przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
2. przeznaczenie dopuszczalne: obiekty infrastruktury technicznej, chodniki;
3. droga jednojezdniowa, dwupasmowa,
4. szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **KDW-1, KDW-2, KDW-3,** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty infrastruktury technicznej, chodniki;
3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych

§ 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **U-1, RM-1, RM-3** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi krajowej, klasy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG-1** oraz z drogi gminnej, klasy lokalnej **KDL-1**, zgodnie ze stanem istniejącym**.**

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **RM-2, MN/U-5** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej, klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL-1,** zgodnie ze stanem istniejącym.

§ 49. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **MN/U-4** oraz **W-1** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi krajowej, klasy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG-1,** zgodnie ze stanem istniejącym**.**

§ 50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **RM-7,** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej, klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD-1** oraz z drogi krajowej, klasy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG-1,** zgodnie ze stanem istniejącym.

§ 51. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **RM-8, UPS-1** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej, klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL-3** oraz z drogi gminnej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD-1,** zgodnie ze stanem istniejącym.

§ 52. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **RM-6,** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej, klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD-1,** zgodnie ze stanem istniejącym oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW-1** lub **KDW-3**.

§ 53. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **MN/U-2, MN/U-3** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW-3** oraz **KDW-2**.

§ 54. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **RM-5,** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej, klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL-3** oraz z drogi wewnętrznej . oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW-3.**

§ 55. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **RM-4, UO-1, MN/U-1** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej, klasy lokalnej **KDL-3**, zgodnie ze stanem istniejącym.

§ 56. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **P-2** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej, klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL-2,** zgodnie ze stanem istniejącym**.**

§ 57. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **P-1** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej, klasy głównej, położonej poza obszarem planu**.**

§ 58. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **R-1, ZL-1** ustala się obsługę komunikacyjną zgodnie ze stanem istniejącym **.**

DZIAŁ III
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 59. Dla obszaru objętego planem miejscowym uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze:
1) Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi GZ.tr.057-602-467/09 z dnia 03.12.2009 r. dla powierzchni 4,0619 ha gruntów rolnych klas III;

2) Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi GZ.tr.057-602-467 1/09 z dnia 01.04.2010 r. dla powierzchni 2,2586 ha gruntów rolnych klas III;

§ 60. Dla obszaru objętego planem miejscowym uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne decyzją nr 76/09 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia17 czerwca 2009 r. dla łącznej powierzchni 1,0872 ha.

§ 61. Zgodnie z art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 20% stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów funkcjonalnych objętych przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 62. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, na obszarze objętym planem, tracą moc:

1) **Uchwała nr XVI/83/2003** Rady Gminy w Przasnyszu z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przasnysz;
2) **Uchwała nr XVI/100/07** Rady Gminy w Przasnyszu z dnia 23 listopada 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przasnysz części wsi Mchowo;
3) **Uchwała nr XXI/147/08** Rady Gminy w Przasnyszu z dnia 20 maja 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przasnysz dla fragmentów miejscowości Bartniki, Emowo-Bogate, Bogate, Dobrzankowo, Grabowo, Helenowo Nowe, Helenowo Stare, Karwacz, Klewki, Kijewice, Stara Krępa, Leszno, Mchowo, Fijałkowo, Obrąb, Sierakowo, Szla, Wielodróż, Zakocie.

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

Przewodniczący Rady Gminy Przasnysz