UCHWAŁA NR XV/104/2012
RADY GMINY PRZASNYSZ

z dnia 21 marca 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przasnysz, części wsi Bartniki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.01.142.1591 j.t., Dz.U.2002.23.220, Dz.U.2002.62.558, Dz.U.2002.113.984, Dz.U.2002.214.1806, Dz.U.2003.80.717, Dz.U.2003.162.1568, Dz.U.2002.153.1271, Dz.U.2004.102.1055, Dz.U.2004.116.1203, Dz.U.2002.214.1806, Dz.U.2005.172.1441, Dz.U.2006.17.128, Dz.U.2005.175.1457, Dz.U.2006.181.1337, Dz.U.2007.48.327, Dz.U.2007.138.974, Dz.U.2007.173.1218, Dz.U.2008.180.1111, Dz.U.2008.223.1458, Dz.U.2009.52.420, Dz.U.2009.157.1241, Dz.U.2010.28.142, Dz.U.2010.28.146, Dz.U.2010.106.675, Dz.U.2010.40.230), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.03.80.717, Dz.U.2004.6.41, Dz.U.2004.141.1492, Dz.U.2005.113.954, Dz.U.2005.130.1087, Dz.U.2006.45.319, Dz.U.2006.225.1635, Dz.U.2007.127.880, Dz.U.2008.199.1227, Dz.U.2008.201.1237, Dz.U.2008.220.1413, Dz.U.2010.24.124, Dz.U.2010.75.474, Dz.U.2010.106.675, Dz.U.2010.119.804, Dz.U.2010.149.996, Dz.U.2010.155.1043, Dz.U.2010.130.871, Dz.U.2011.32.159), zgodnie z uchwałą XLIII/353/2010 Rady Gminy Przasnysz z dnia 7 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przasnysz, części wsi Bartniki oraz po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przasnysz uchwalonego uchwałą nr IV/18/2006 Rady Gminy Przasnysz z dnia 29 grudnia 2006 r. Rada Gminy Przasnysz uchwala co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Przasnysz, części wsi Bartniki, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunkach planu, o którym mowa w ust. 5 pkt 1 - 5.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 18,55 ha.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów wskazanych w studium, jako: tereny wielofunkcyjne zagrodowe i mieszkaniowo-usługowe, aktywności gospodarczej oraz rozwoju turystyki i rekreacji pod funkcję zabudowy mieszkaniowej, usługowej, zagrodowej, produkcyjnej, magazynowej, składowej, rekreacji indywidualnej oraz tereny komunikacji drogowej.

5. Załącznikami do Uchwały, stanowiącymi integralną część tekstu uchwały, są:

1) rysunek planu w skali 1:1 000, obszar 01-03, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rysunek planu w skali 1:1 000, obszar 04-07, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;

3) rysunek planu w skali 1:1 000, obszar 08, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały;

4) rysunek planu w skali 1:1 000, obszar 09, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały;

5) rysunek planu w skali 1:1 000, obszar 10-11, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały;

6) 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 6 do uchwały;

7) sposób rozpatrzenia uwag do planu, stanowiący załącznik nr 7 do uchwały.

§ 2. 1. Następujące ustalenia planu opisano na rysunku planu oznaczeniami graficznymi:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) tereny określające funkcje terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kolejno numer terenu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

1) zasięg obszarów zmeliorowanych,

2) lokalizacja stanowisk archeologicznych,

3) tereny dróg położonych poza obszarem objętym planem.

3. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice stref, obszarów i terenów biegnące na rysunku planu wzdłuż granic działek ewidencji gruntów 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;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi (ulicy), zgodnie z rysunkiem planu. Linia ta może być przekraczana takimi elementami architektury budynku, jak: balkon, wykusz, taras, gzyms, schody, pochylnie dla niepełnosprawnych, zadaszenia i inne detale architektoniczne, jednak nie więcej niż o 1 m;

3) uciążliwej działalności gospodarczej - należy przez to rozumieć takie przedsięwzięcie, które jest przedsięwzięciem mogącym zawsze znacząco lub jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego ocena oddziaływania na środowisko będzie wymagana;

4) nieuciążliwej działalności gospodarczej - należy przez to rozumieć takie przedsięwzięcie, które nie jest przedsięwzięciem mogącym zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub nie jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana;

5) obiektach obsługi technicznej - należy przez to rozumieć obiekty infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców;

6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące ustalone dla danego terenu, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej (terenu inwestycji) wynosi minimum 60% powierzchni działki budowlanej;

7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż podstawowe, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;

8) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapach w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1 - 5 do niniejszej uchwały;

9) terenie funkcjonalnym - należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;

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

§ 4. Ustala się następujące zasady dotyczące konstrukcji planu:

1) ustalenia ogólne i szczegółowe należy stosować łącznie;

2) ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym planem lub są przypisane odpowiednio wydzielonym terenom wskazanym na rysunku planu;

3) każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały unikalnym symbolem terenu literowo - cyfrowym. Symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu lub klasę drogi, następująca po nim liczba oznacza numer kolejnego terenu lub kolejny numer drogi;

4) ustalenia szczegółowe obowiązują dla każdego z terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z oznaczeniem symbolu terenu.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) tereny górnicze, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
3) obszary przestrzeni publicznych;
4) formy ochrony przyrody;
5) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
6) obszary wymagających przekształceń lub rekultywacji;
7) pomniki zagłady wraz z ich strefami ochronnymi;
8) tereny służące organizacji imprez masowych;
9) obiekty lub obszary wpisane do rejestru zabytków i dobra kultury współczesnej.

2. Plan nie zawiera ustaleń dla wymienionych w ust. 1 obszarów, terenów, form i obiektów.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne
Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 6. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone odpowiednio symbolami, dalej zwane terenami funkcjonalnymi zgodnie z rysunkiem planu:

1) MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
2) RM - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
3) P/U - teren produkcji, składów, magazynów i usług;
4) U/M - teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej;
5) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych - rowy melioracyjne;
6) KDD - teren drogi publicznej, klasy dojazdowej;
7) KDW - teren dróg wewnętrznych;
8) ZL - teren lasów.

Rozdział 3.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, wskazane i zwymiarowane na rysunkach planu.

2. Ustala się, nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m., od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych.

3. Ustala się zakaz budowy budynków w odległości 4,0 m od terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS.

§ 8. Dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości mniejszej niż 3 m lecz nie mniej niż 1,5 m od granicy z działką budowlaną lub terenem inwestycyjnym na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

1) ogrodzenia od strony dróg należy sytuować w ich liniach rozgraniczających; dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działki w celu ominięcia drzew oraz dla sytuowania bram wjazdowych;
2) usytuowanie ogrodzeń od strony trenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS w odległości nie mniej niż 3,0 m od górnej krawędzi skarpy rowu;
3) maksymalna wysokość ogrodzenia dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej, od strony dróg ulic i placów publicznych nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania terenów przeznaczonych na cele publiczne

§ 10. Wyznacza się teren poszerzenia drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD-1 oraz teren drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD-2 przeznaczony na cele publiczne

§ 11. Niezbędne dla funkcjonowania gminy obiekty obsługi technicznej, mogą być realizować na każdym terenie funkcjonalnym, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego

§ 12. Zakazuje się wznoszenia budynków mieszkalnych, których gabaryty, forma architektoniczna, kolorystyka nie będzie harmonizowała z otaczającym krajobrazem.

§ 13. 1. Ustala się zakaz prowadzenia uciążliwej działalności gospodarczej na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia P/U-1 i P/U-2.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie obejmuje obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji służących poprawie stanu środowiska, realizacji inwestycji celu publicznego o charakterze ponadlokalnym i lokalnym, pod warunkiem zastosowania najkorzystniejszych rozwiązań, przyrody stosownie do przepisów odrębnych.

§ 14. Ustala się, że wszelkie uciążliwości wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu muszą zamykać się w granicach działki budowlanej lub na terenie inwestycji, do której podmiot posiada tytuł prawny.

§ 15. Zakazuje się zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza kierunku odpływu wód, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

§ 16. W rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że:

1) tereny MN/U, RM, traktowane są jak tereny zabudowy mieszkaniowej,
2) treny UM traktowane są jak tereny mieszkaniowo-usługowe.

Rozdział 6.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 17. 1. Na obszarze objętym ustaleniami planu wskazuje się miejsce lokalizacji stanowiska archeologicznego nr ewid: AZP 36-65, którego lokalizacja wskazana jest na załączniku graficznym nr 2.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) obowiązek zasięgnięcia opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotyczący prowadzenia wszelkich ziemnych działań inwestycyjnych i projektowych;
2) nadzór archeologiczny dla prac ziemnych związanych z budową obiektów kubaturowych, dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej podziemnej.

Rozdział 7.
Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ 18. 1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenów funkcjonalnych odbywać się będzie poprzez drogi publiczne lub drogi wewnętrzne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi

2. Ustala się możliwość stosowania zjazdów z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych do poszczególnych działek budowlanych, przy czym techniczne warunki zjazdu określi zarządca drogi w decyzji, stosownie do przepisów odrębnych.

3. Przebiegi wyznaczonych w planie dróg wskazuje się na rysunkach planu miejscowego, ustala się szerokość dróg, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.

4. Ustala się możliwość wydzielania innych dróg wewnętrznych, niż wskazane na rysunkach planu, wynikających z zagospodarowania, z uwzględnieniem poniższych zasad:

1) minimalna szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających niż 8 m,
2) drogi wewnętrzne realizowane jako sięgacze dojazdowe należy wyposażyć w plac manewrowy do zawracania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się realizowanie stanowisk postojowych na terenie działki

budowlanej lub terenie inwestycji, według następujących wskaźników:

1) dla zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej minimum 2 miejsca parkingowe lub garażowe,

2) minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100 m^2 pow. użytkowej biur i usług,

3) minimum 3 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych dla funkcji produkcyjnej, składowej i magazynowej,

Rozdział 8.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 20. 1. Ustala się możliwość rozbiórki, budowy, przebudowy lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się:

1) korekty przebiegu tras istniejących sieci infrastruktury technicznej;

2) przebudowę zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;

3) budowę sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i w pobliżu granic działek.

3. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele.

§ 21. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

1) działki budowlane oraz budynki muszą być podłączone do gminnej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją budynku i sposobem zagospodarowania terenu;

2) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia terenu P/U dopuszcza się pobór wody z własnych studni wykonanych w granicach działek budowlanych, z zachowaniem przepisów odrębnych (pozwolenie wodno-prawne);

3) wodociągowa sieć rozdzielcza powinna spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej;

4) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór wody ze studni.

§ 22. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych:

1) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych siecią kanalizacyjną;

2) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej budynki mieszkalne i usługowe należy podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej, z wyłączeniem sytuacji o których mowa w ust. 3;

3) dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków;

4) dopuszcza się możliwość realizacji podczyszczalni ścieków technologicznych na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia terenu P/U.

§ 23. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów funkcjonalnych do gruntu, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego.

§ 24. 1. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w gaz:

1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia;

2) możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej.

§ 25. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i rozbudowywanych systemów średniego napięcia 15 kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV;

2) możliwość realizowania stacji transformatorowych na wszystkich terenach funkcjonalnych stosownie do potrzeb;

3) linie energetyczne n.n lokalizować w pasach drogowych i w liniach rozgraniczających dróg;

4) przebudowa urządzeń elektroenergetycznych powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania

działki z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego;

5) nakazuje się przycinanie drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi, gdy zagraża to bezpieczeństwu ludności i dostaw energii elektrycznej.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się, budynki należy wyposażyć w indywidualne źródła dostarczania ciepła.

§ 27. 1. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

1) zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą sieć oraz poprzez rozbudowę sieci i urządzeń telekomunikacji różnych operatorów;

2) w liniach rozgraniczających dróg stanowiących dostęp do działek budowlanych należy rezerwować pasy pod budowę linii telekomunikacyjnych;

3) sieć telekomunikacyjną należy realizować jako podziemną.

2. Ustala się możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, na całym obszarze objętym planem, z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Wysokości obiektów budowlanych, o których mowa w ust 2 nie określa się.

§ 28. W zakresie zasad gospodarki odpadami ustala się obowiązek zapewnienia prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych, gromadzonych na terenie własnej działki lub w miejscach wyznaczonych przez organy gminy, do czasu ich wywozu.

Rozdział 9.
Ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu oraz zakazu zabudowy

§ 29. 1. Wskazuje się zasięg obszarów zmeliorowanych na rysunkach planu.

2. Obowiązuje ochrona istniejącego drenarskiego systemu melioracyjnego;

3. Przebudowa bądź likwidacja istniejącej sieci melioracji ogólnej i szczegółowej z zachowaniem zasad:

1) obowiązuje pas wolny od ogrodzenia i zabudowy kubaturowej o szerokości min 3 m od górnej krawędzi rowu;

2) ustala się zakaz zasypywania i likwidowania rowów odwadniających wskazanych na rysunku planu symbolem WS;

3) w przypadku uszkodzenia podziemnej sieci melioracyjnej, w czasie realizacji inwestycji, istnieje bezwzględny obowiązek jej naprawy na koszt inwestora;

4) obowiązuje zakaz zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza kierunku odpływu na grunt sąsiedni.

§ 30. Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują obszary, dla których ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 10.
Ustalenia wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej

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

1) obiekty budowlane należy projektować i budować 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 scalania oraz podziału nieruchomości

§ 32. 1. Ustala się, wielkość nowowydzielanej działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów funkcjonalnych

2. Ustala się, że na cele budowy obiektów infrastruktury technicznej wielkość działek budowlanych oraz minimalne ich fronty należy kształtować w zależności od potrzeb.

§ 33. Ustala się parametry nowowydzielanych działek budowlanych:

1) minimalną wielkość działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) dopuszcza się do 30° odchylenie od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

3) minimalny front działki na cele zabudowy mieszkaniowej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 12.
Ustalenia dotyczące sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 34. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem zagospodarowania związanego z placem budowy dla inwestycji budowlanej.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe
Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenów funkcjonalnych

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U - 1, MN/U - 2, MN/U - 3, MN/U - 4, MN/U - 5, MN/U - 6, MN/U - 7, MN/U - 8 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne - drogi wewnętrzne, budynki garażowe, gospodarcze;

3) zakaz realizowania uciążliwej działalności gospodarczej;

4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację: budynków mieszkalnych wolnostojących, budynków usługowych wolnostojących lub będących częścią budynku mieszkalnego,

b) dopuszcza się realizację: garaży, budynków gospodarczych jako obiektów wolnostojących lub będących częścią budynku przeznaczenia podstawowego,

c) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży granicy bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu w odległościach wskazanych na rysunkach planu;

e) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12 m;

f) wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej, garażowej, gospodarczej do 6 m;

g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - trzy,

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej wolnostojącej, garażowej i gospodarczej - dwie;

i) geometria dachu - jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie pochylenia głównych połaci dachu od 20° do 45°;

j) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych - pastelowa, zakaz stosowania barw jaskrawych;

k) kolorystyka dachów - stonowana, zakaz stosowania barw jaskrawych;

l) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej - 1000 m2;

m) minimalna szerokość frontu działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej - 22,0 m;

n) minimalna powierzchnia czynna biologicznie - 60% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego;

o) maksymalna zabudowana powierzchnia działki, włącznie z nawierzchniami dojść, dojazdów i tarasów - 40%;

p) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny - 0,1;

q) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalny - 0,6;

r) maksymalna wysokość ogrodzenia - 1,8 m, w tym maksymalnie 20% w formie pełnej;

s) od strony dróg zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem elementów do budowy słupów i podmurówek;

5) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z przewagą gatunków rodzimych;

6) zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U/M - 1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne -drogi wewnętrzne, budynki garażowe, gospodarcze;

3) zakaz realizowania uciążliwej działalności gospodarczej, za wyjątkiem małych stacji remontów środków transportu do 3 stanowisk;

4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację: budynków usługowych wolnostojących lub będących częścią budynku mieszkalnego, budynków mieszkalnych wolnostojących, ,

b) dopuszcza się realizację: garaży, budynków gospodarczych jako obiektów wolnostojących lub będących częścią budynku przeznaczenia podstawowego,

c) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu w odległościach wskazanych na rysunkach planu;

e) wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej, garażowej, gospodarczej do 6 m;

f) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12 m;

g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej wolnostojącej, garażowej i gospodarczej - dwie;

h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - trzy,

i) geometria dachu - jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie pochylenia głównych połaci dachu od 20° do 45°;

j) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych - pastelowa, zakaz stosowania barw jaskrawych;

k) kolorystyka dachów - stonowana, zakaz stosowania barw jaskrawych;

l) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej - 1000 m2;

m) minimalna szerokość frontu działki na cele zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 22,0 m

n) minimalna powierzchnia czynna biologicznie - 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego,

o) maksymalna zabudowana powierzchnia działki, włącznie z nawierzchniami dojść, dojazdów i tarasów - 70%

p) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny - 0,1;

q) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalny - 0,6;

r) maksymalna wysokość ogrodzenia - 1,8 m, w tym maksymalnie 20% w formie pełnej;

s) od strony dróg zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem elementów do budowy słupów i podmurówek;

5) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z przewagą gatunków rodzimych;

6) zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m.

§ 37. Dla terenu oznaczonego 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 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, wraz z urządzeniami budowlanymi związanymi z jej funkcjonowaniem;

2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo-usługowa i usługowa, drogi wewnętrzne budynki garażowe i gospodarcze;

3) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek budowlanych przeznaczonych wyłącznie na cele, o których mowa

w pkt 2;

4) zakaz lokalizowania ferm hodowlanych o obsadzie zwierząt powyżej 40 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP).

5) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację: budynków mieszkalnych wolnostojących, budynków usługowych wolnostojących lub będących częścią budynku mieszkalnego,

b) dopuszcza się realizację: garaży i budynków gospodarczych jako obiektów wolnostojących lub będących częścią budynku przeznaczenia podstawowego

c) dopuszcza się budynki inwentarskie związane z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt.1;

d) linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu - 5 m.

e) dopuszczalna wysokość zabudowy do 12 m

f) dopuszczalna wysokość budynków wykorzystywanych do produkcji rolniczej - nie określa się;

g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej w gospodarstwach rolniczych i usługowej - trzy,

h) liczba kondygnacji nadziemnych wolnostojącej zabudowy: mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, garażowej i gospodarczej - dwie;

i) liczba kondygnacji, budynków inwentarskich i wykorzystywanych do produkcji rolniczej - nie określa się

j) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych dla przeznaczenia określonego w pkt. 1 - nie określa się;

k) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej określonej w pkt. 2 - 1000 m2;

l) geometria dachu dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej od 20° do 45°;

m) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych - pastelowa, zakaz stosowania barw jaskrawych;

n) kolorystyka dachów - stonowana, zakaz stosowania barw jaskrawych;

o) minimalna powierzchnia czynna biologicznie - 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego,

p) maksymalna zabudowana powierzchnia działki, włącznie z nawierzchniami dojść, tarasów i dojazdów - 50%;

q) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny - 0,1;

r) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalny - 0,6;

s) wysokość ogrodzenia - 1,8 m, w tym maksymalnie 20% w formie pełnej;

t) od strony dróg zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem elementów do budowy słupów i podmurówek;

6) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z przewagą gatunków rodzimych;

7) zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U - 1, P/U - 2, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren produkcji, składów, magazynów i zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne - lokal mieszkalny stanowiący część obiektu przeznaczenia podstawowego lub budynek mieszkalny wolnostojący ,

3) przeznaczenie dopuszczalne - budowle związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, zieleń;

4) dla funkcji jak w pkt. 1 dopuszcza się możliwość realizacji uciążliwej działalności gospodarczej;

5) zakaz realizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

6) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację hal i budynków: produkcyjnych, usługowych, handlowych, magazynowych,

gospodarczych i garażowych, związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt.1,

b) linie zabudowy - w odległościach wskazanych na rysunku planu;

c) dopuszczalna wysokość budynków do 15 m;

d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy - 3;

e) geometria dachu - jedno-, dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 20° do 45°,

f) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych - pastelowa, zakaz stosowania barw jaskrawych;

g) kolorystyka dachów - stonowana, zakaz stosowania barw jaskrawych;

h) minimalna powierzchnia działki budowlanej- 2000 m2;

i) minimalna powierzchnia czynna biologicznie - 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego,

j) maksymalna zabudowana powierzchnia działki, włącznie z nawierzchniami dojść i dojazdów - 70%

k) wskaźnik intensywności zabudowy minimalny - 0,1;

l) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalny - 0,6;

m) wysokość ogrodzenia - 1,8 m, w tym maksymalnie 30% w formie pełnej,

n) od strony dróg zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, za wyjątkiem elementów do budowy słupów i podmurówek;

7) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z przewagą gatunków rodzimych;

8) zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m;

9) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla budynku mieszkalnego, o którym mowa w pkt 2):

a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12 m;

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - trzy,

c) geometria dachu - jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie pochylenia głównych połaci dachu od 20° do 45°;

d) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych - pastelowa, zakaz stosowania barw jaskrawych;

e) kolorystyka dachów - stonowana, zakaz stosowania barw jaskrawych.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego symbolami KDD-1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren poszerzenia gminnej drogi publicznej klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej;

3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających dla terenu KDD-1 zgodnie z rysunkiem planu - maksymalnie 2 m.

§ 40. Dla terenu oznaczonego symbolami KDW-1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren poszerzenia drogi wewnętrznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej;

3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających dla terenu KDW-1 zgodnie z rysunkiem planu - maksymalnie 3 m.

§ 41. Dla terenu oznaczonego symbolami KDD-2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren gminnej drogi publicznej klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej;

3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających dla terenu KDD-2 zgodnie z rysunkiem planu - maksymalnie 11 m.

§ 42. Dla terenu oznaczonego symbolami WS-1, WS-2, WS-3, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych - rowy melioracyjne;

2) wszelkie zagospodarowanie musi być podporządkowane powszechnemu, zwykłemu lub szczególnemu korzystaniu z wód, o których mowa w przepisach odrębnych;

3) zakazuje się zabudowywania i przykrywania terenów wód powierzchniowych, za wyjątkiem tych odcinków, które stanowić będą przedłużenie ciągów komunikacyjnych.

§ 43. Dla terenu oznaczonego symbolami ZL-1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren lasów;

2) prowadzenie gospodarki leśnej odbywać się będzie w oparciu o ustalenia uproszczonych planów urządzania lasów.

Rozdział 14.
Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych

§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U-1, RM-1, RM-2, RM-3, RM-4 ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi gminnej nr 5, klasy dojazdowej, oznaczonej informacyjnie na rysunku planu symbolem KDL.

§ 45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U-1 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW-1.

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U-2, RM-9 ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi powiatowej nr 3227W, klasy głównej, oznaczonej informacyjnie na rysunku planu symbolem KDG.

§ 47. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U-3 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej nr 26, klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD-1.

§ 48. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U-2 ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi powiatowej nr 3227W, klasy głównej lub przyległej drogi powiatowej nr 2514W, klasy głównej oznaczonych informacyjnie na rysunku planu symbolem KDG.

§ 49. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U-4, MN/U-7, MN/U-8, U/M-1, RM-5, RM-8, RM-10 ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi powiatowej nr 2514W, klasy głównej, oznaczonej informacyjnie na rysunku planu symbolem KDG.

§ 50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U-5, MN/U-6 ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi powiatowej nr 2514W, klasy głównej, oznaczonej informacyjnie na rysunku planu symbolem KDG.

§ 51. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RM-6, RM-7 ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi powiatowej nr 2514W, klasy głównej, oznaczonej informacyjnie na rysunku planu symbolem KDG lub drogi gminnej nr 30, klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD-2.

DZIAŁ IV.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 52. Zgodnie z art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów funkcjonalnych objętych przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w wysokości:

1)MN/U - 20%;

2)RM - 5%;

3) U/M - 20%;

4) P/U -20%;

5) Odstępuje się od ustalenia stawki opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami: WS, KDD, KDW.

§ 53. Realizację uchwała powierza się Wójtowi Gminy Przasnysz.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Przasnysz