

**UCHWAŁA NR .....**  
**Rady Gminy Przasnysz**  
**z dnia ..... roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bogate, Wielodróż, Dobrzankowo, Leszno, Golany, Karwacz, Wyrąb Karwacki, Sątrzaska, Grabowo, Bartniki, Obrąb, Mchowo, Oględa, Osówiec Szlachecki, Zakocie, Szla, w gminie Przasnysz.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 609), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 zm.) oraz art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), zgodnie z uchwałą Nr LXIV/436/2024 Rady Gminy Przasnysz z dnia 26 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bogate, Wielodróż, Dobrzankowo, Leszno, Golany, Karwacz, Wyrąb Karwacki, Sątrzaska, Grabowo, Bartniki, Obrąb, Mchowo, Oględa, Osówiec Szlachecki, Zakocie, Szla, w gminie Przasnysz, zmienionej uchwałą nr III/26/2024 Rady Gminy Przasnysz z dnia 27 czerwca 2024 r. oraz stwierdzając brak naruszeń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przasnysz zatwierdzonego uchwałą nr XXXII/242/2017 z dnia 31 października 2017 r., Rada Gminy Przasnysz uchwala co następuje:

**Rozdział 1: Ustalenia wstępne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bogate, Wielodróż, Dobrzankowo, Leszno, Golany, Karwacz, Wyrąb Karwacki, Sątrzaska, Grabowo, Bartniki, Obrąb, Mchowo, Oględa, Osówiec Szlachecki, Zakocie, Szla, w gminie Przasnysz, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem:

- 1) określone zostały w części graficznej planu, o której mowa w ust. 3 pkt 1-32,
- 2) wyrażone są danymi przestrzennymi, o którym mowa w ust. 3 pkt 34, odwzorowanymi w Państwowym układzie współrzędnych geodezyjnych 2000 strefa 7,

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Bogate, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Bogate, stanowiąca załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Bogate, stanowiąca załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Bogate, stanowiąca załącznik nr 4 do uchwały;
- 5) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Bogate, stanowiąca załącznik nr 5 do uchwały;
- 6) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Bogate, stanowiąca załącznik nr 6 do uchwały;
- 7) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Bogate, stanowiąca załącznik nr 7 do uchwały;
- 8) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Bogate, stanowiąca załącznik nr 8 do uchwały;
- 9) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Bogate, stanowiąca załącznik nr 9 do uchwały;
- 10) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Bogate, stanowiąca załącznik nr 10 do uchwały;
- 11) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Bogate, stanowiąca załącznik nr 11 do uchwały;
- 12) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Wielodróż, stanowiąca załącznik nr 12 do uchwały;
- 13) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Wielodróż, stanowiąca załącznik nr 13 do uchwały;
- 14) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Dobrzankowo, stanowiąca załącznik nr 14 do uchwały;
- 15) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Leszno, stanowiąca załącznik nr 15 do uchwały;
- 16) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Leszno, stanowiąca załącznik nr 16 do uchwały;
- 17) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Golany, stanowiąca załącznik nr 17 do uchwały;
- 18) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Wyrąb Karwacki, stanowiąca załącznik nr 18 do uchwały;
- 19) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Karwacz, stanowiąca załącznik nr 19 do uchwały;

- 20) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Karwacz, stanowiąca załącznik nr 20 do uchwały;
- 21) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Zakocie, stanowiąca załącznik nr 21 do uchwały;
- 22) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Sątżaska, stanowiąca załącznik nr 22 do uchwały;
- 23) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Grabowo, stanowiąca załącznik nr 23 do uchwały;
- 24) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Grabowo, stanowiąca załącznik nr 24 do uchwały;
- 25) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Bartniki, stanowiąca załącznik nr 25 do uchwały;
- 26) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Bartniki, stanowiąca załącznik nr 26 do uchwały;
- 27) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Bartniki, stanowiąca załącznik nr 27 do uchwały;
- 28) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Obręb, stanowiąca załącznik nr 28 do uchwały;
- 29) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Mchowo, stanowiąca załącznik nr 29 do uchwały;
- 30) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Oględa, stanowiąca załącznik nr 30 do uchwały;
- 31) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Szła, stanowiąca załącznik nr 31 do uchwały;
- 32) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Osówiec Szlachecki, stanowiąca załącznik nr 32 do uchwały;
- 33) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej; które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 33 do uchwały;
- 34) dane przestrzenne stanowią załącznik nr 34 do niniejszej uchwały.

**§ 2.1.** Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) terenów górniczych;
- 2) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) obszarów przestrzeni publicznych;
- 5) zasad ochrony przyrody;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 8) krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej.

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

3. Oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu wraz z symbolem przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem w m.
- 6) strefa ochrony ekspozycji;
- 7) strefa ochrony krajobrazu;
- 8) strefa ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu.

5. Następujące oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

- 1) obszar występowania podziemnych urządzeń melioracyjnych;
- 2) linia wyznaczająca odległość 50 m. od czynnego cmentarza – strefa ochrony sanitarnej;
- 3) linia wyznaczająca odległość 150 m. od czynnego cmentarza – strefa ochrony sanitarnej;
- 4) oznaczenie obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- 5) oznaczenie obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;

**§ 3.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na części graficznej planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię, przed którą zakazuje się lokalizacji nowo realizowanych budynków lub ich części; przed tą linię mogą wystawać nie więcej niż 1 m elementy budynku, takie jak balkon, taras, gzyms, schody, pochylnie dla niepełnosprawnych, zadaszenia i inne detale architektoniczne; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) usługach - należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym lub na terenie, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi lub rzemieślniczymi dóbr materialnych;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym w uchwale przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i zabudowy, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z częścią graficzną planu;
- 4) gabarycie – należy przez to rozumieć wskaźnik, który ustala maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku.

## **Rozdział 2: Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów**

**§ 4.** Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone odpowiednio symbolami, zgodnie z częścią graficzną planu:

- 1) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 2) U – teren usług;
- 3) RZM – teren zabudowy zagrodowej;
- 4) RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 5) L – teren lasu;
- 6) KDG – teren drogi głównej;
- 7) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 8) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 9) IW – teren wodociągów;
- 10) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych.

## **Rozdział 3: Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy**

**§ 5.** 1. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od:

- 1) dróg wskazanych na obszarze objętym planem, zgodnie z wymiarami podanymi na załącznikach graficznych;
- 2) od dróg położonych poza obszarem objętym planem, a przylegającym do niego, zgodnie z wymiarami podanymi na załącznikach graficznych;
- 3) terenów WS wskazanych na obszarze objętym planem, zgodnie z wymiarami podanymi na załącznikach graficznych.

2. Nieprzekraczalna linia zabudowy na terenach 11MN/U, 3RZ pokrywa się z liniami rozgraniczającymi te tereny, z wyłączeniem ust. 3, zgodnie z załącznikami graficznymi.

## **Rozdział 4: Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu**

**§ 6.** 1. Na terenie objętym planem zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Na terenie objętym planem zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

**§ 7.** Ustala się, że wszelkie uciążliwości wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu muszą zamykać się w granicach działki budowlanej, do której podmiot posiada tytuł prawny.

§ 8. 1. Zakazuje się zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza zmiany kierunku odpływu wód, ze szkodą dla działek sąsiednich.

2. Ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnej działce, celem zapobiegania podtopieniom oraz obniżaniu poziomu wód gruntowych.

§ 9. 1. Ustalenie zasad kształtowania krajobrazu następuje poprzez ustalenie parametrów zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu.

2. W planie, na części terenów ustala się:

- 1) strefę ochrony ekspozycji
- 2) strefę ochrony krajobrazu

§ 10. Na obszarze objętym planem miejscowym, w rozumieniu przepisów w zakresie ochrony przed hałasem, ustala się dopuszczalny poziom hałasu, określony wskaźnikami hałasu dla terenu:

- 1) MN/U jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) 1U, 3U, 4U jak pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

## **Rozdział 5 Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 11. 1. Cały teren 28MN/U (załącznik nr 20) stanowi fragment obszaru wpisanego do Rejestru Zabytków pod nr A-522 z dnia 10 września 1984 r. – park z XIX w. w Karwaczu;

2. Cały teren 36MN/U (załącznik nr 28) stanowi fragment obszaru wpisanego do Rejestru Zabytków pod nr A-457 z dnia 16 września 2005 r. – park z XVIII/XIX w. w Obrębie

3. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 i 2 zagospodarowanie musi uwzględniać uwarunkowania (zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia) wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków.

4. Na obszarze objętym planem, ochronie podlegają obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków:

- 1) fragment parku w Bogatem, z końca XVIII w.;
- 2) szkoła murowana z 1938 r. w Mchowie;

5. Sposób postępowania z obiektem i obszarem, o których mowa w ust. 4 regulują przepisy odrębne.

§ 12. 1. Na części terenów 3MN/U, 16MN/U, 17MN/U oraz na całym terenie 36MN/U, 9MN/U ustala się strefę ochrony ekspozycji, wskazaną na części graficznej planu.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się nadbudowy obiektów o skończonej formie architektonicznej;
- 2) ustala się kablowy rodzaj sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 3) nakazuje się ochronę istniejącej zieleni wysokiej;
- 4) ustala się parametry zabudowy i zagospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych.

§ 13. 1. Na całym terenie 4U (załącznik nr 25) ustala się strefę ochrony krajobrazu, wskazaną na części graficznej planu.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się nadbudowy obiektów o skończonej formie architektonicznej;
- 2) ustala się kablowy rodzaj sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 3) nakazuje się ochronę istniejącej zieleni wysokiej;
- 4) ustala się parametry zabudowy i zagospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych.

## **Rozdział 6: Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej**

§ 14. Ustala się, że obsługa komunikacyjna obszaru planu oraz poszczególnych terenów odbywać się będzie z istniejących dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych, w trybie określonym w przepisach odrębnych.

§ 15. Ustala się, że obsługę komunikacyjną obszaru planu, w zakresie dojazdu do gruntów rolnych, stanowią również drogi nie oznaczone na części graficznej planu, a istniejące w terenach rolniczych.

§ 16. Parametry techniczne skrzyżowań i zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych kształtować należy zgodnie z zasadami i procedurami określonymi w przepisach odrębnych;

§ 17. Dopuszcza się wydzielenie działek drogowych i budowę nowych dróg wewnętrznych i dojazdów na terenach MN/U, U, nie wskazanych na części graficznej planu w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się:

- 1) minimum 2 miejsca parkingowe na 1 dom mieszkalny;
- 2) minimum 2 miejsca parkingowe na jedną zagrodę dla terenu RZ i RZM i dodatkowo minimum 1 miejsce parkingowe na jeden pokój, wykorzystywany na cele noclegowe w przypadku agroturystyki;
- 3) minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług z wyłączeniem handlu;
- 4) minimum 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu;
- 5) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) realizowanie stanowisk postojowych na terenie działki budowlanej.

## **Rozdział 7: Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 19. Dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy i remontu urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Ustala się, że nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej (z wyłączeniem przyłączy do budynków) będą lokalizowane w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a w przypadku braku możliwości takiej lokalizacji w strefie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Na terenach RZM możliwa jest budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyłączeniem ich lokalizacji na gruntach rolnych klasy III, gdy nie służą one obsłudze terenów rolniczych.

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

- 1) docelowe zaopatrzenie obiektów budowlanych w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci nie mniej niż  $\phi 100$ , z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) wodociągowa sieć rozdzielcza musi spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej;
- 4) nakazuje się podłączenie do sieci wodociągowej obiektów budowlanych w granicy stref ochrony sanitarnej cmentarza.

§ 21. Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych, :

- 1) docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) przekrój sieci nie mniej niż  $\phi 200$  mm dla przewodów sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i nie mniej niż  $\phi 63$  mm dla przewodów kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do przydomowej oczyszczalni ścieków;
- 4) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników – szamb.

§ 22. Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do gruntu, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, w granicach działki budowlanej;
- 2) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych zbieranych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej.

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

- 1) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) przekrój przewodu sieci nie mniej niż  $\phi 32$ ;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z przydomowych zbiorników na gaz płynny.

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

- 1) docelowe zaopatrzenie z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych (kablowych lub napowietrznych) SN 15 kV i nN 0,4 kV;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną w instalacjach wykorzystujących odnawialne źródła energii, w technologii fotowoltaicznej.

§ 25. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię cieplną: budynki należy wyposażyć w indywidualne źródła dostarczania ciepła.

§ 26. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

- 1) zaspokojenie potrzeb poprzez sieci i urządzenia telekomunikacji różnych operatorów;
- 2) sieć telekomunikacyjną należy realizować jako kablową.

§ 27. Zasady dotyczące gospodarki odpadami regulują przepisy odrębne.

## **Rozdział 8: Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

§ 28 W planie nie wskazuje się obszarów do obowiązkowego scalenia oraz podziału nieruchomości.

§ 29. 1. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące parametry wydzielonych działek:

- 1) minimalną powierzchnię działek dla terenu U – 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną powierzchnię działek dla terenu MN/U – 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się do 25° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 4) minimalna szerokość frontu działki - 20,0 m.  
2. Na cele budowy obiektów infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działek oraz minimalne szerokości frontów, należy kształtować w zależności od potrzeb.

## **Rozdział 9: Ustalenia dotyczące sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 30. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 10: Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**

§ 31. 1. Na terenie objętym planem, na załącznikach nr 1, 7, 10,22 wskazuje się obszar występowania podziemnych urządzeń melioracyjnych, dla których ustala się ochronę.

2. W przypadku wystąpienia kolizji inwestycji budowlanej z urządzeniami melioracyjnymi należy je przebudować w sposób zapewniający ich prawidłowe działanie lub zlikwidować, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 32 1. Na terenie objętym planem, wskazuje się strefy ochronny sanitarnej wokół cmentarza w Bogatem wynoszące:

- 1) 50 m od granic cmentarza
  - 2) 150 m. od granic cmentarza
2. W strefach, w których mowa w ust. 1 obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia, wynikające z przepisów o cmentarzach.

§ 33. 1. Na załącznikach do planu nr 11, 18, 19, 21, 23, 24, 27 ustalono strefę ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację budynków pod warunkiem spełniania wymagań bezpieczeństwa pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 11: Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu**

**§ 34.** Dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym planu symbolem przeznaczenia **1MN/U-2MN/U, 4MN/U-16MN/U, 18 MN/U-35MN/U oraz 37MN/U-38MN/U:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 2) ustala się możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, parkingów, zieleni, infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na części graficznej planu;
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m;
  - c) maksymalna wysokość pozostałych budynków – 6 m;
  - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
  - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3 (20%);
  - g) gabaryty zabudowy – 3;
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5 (50%);
- 5) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

**§ 35.** Dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym planu symbolem przeznaczenia **3MN/U, 17MN/U, 36MN/U:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 2) ustala się możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, parkingów, zieleni, infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej oraz bliźniaczej;
- 4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na części graficznej planu;
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m;
  - c) maksymalna wysokość pozostałych budynków – 6 m;
  - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
  - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3 (30%);
  - g) gabaryty zabudowy – 3;
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6 (60%);
- 6) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

**§ 36.** Dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym planu symbolem przeznaczenia **1U, 3U – 6U:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – teren usług;
- 2) ustala się możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, parkingów, zieleni, infrastruktury technicznej;
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na części graficznej planu;
  - b) maksymalna wysokość budynków – 10 m;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4 (40%);
  - f) gabaryty zabudowy – 3;
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2 (20%);
- 4) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

**§ 37.** Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym planu symbolem przeznaczenia 2U:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – teren usług;
- 2) ustala się możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, zieleni, infrastruktury technicznej;
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na części graficznej planu;
  - b) maksymalna wysokość budynków – 9 m;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4 (40%);
  - f) gabaryty zabudowy – 3;
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4 (40%);
- 4) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

**§ 38.** Dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym planu symbolem przeznaczenia 1RZM:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) ustala się możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, zieleni;
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na części graficznej planu;
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m;
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich – 14 m;
  - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
  - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2 (20%);
  - g) gabaryty zabudowy – 3;
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5 (50%);
- 7) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

**§ 39.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem przeznaczenia 1RZ-3RZ:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 2) ustala się możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, zieleni;
- 3) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie negatywnie oddziaływać na środowisko;
- 4) ustala się zakaz realizacji biogazowni rolniczych;
- 5) ustala się zakaz realizacji obiektów hodowlanych związanych z wielkotowarową produkcją rolniczą;
- 6) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na części graficznej planu;
  - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m;
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich – 14 m;
  - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
  - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2 (20%);
  - g) gabaryty zabudowy – 3;
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5 (50%);
- 8) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

**§ 40.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem przeznaczenia od 1IW-2IW:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – teren wodociągów;



- 2) ustala się możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojazd i dojazdów, parkingów, zieleni, infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie negatywnie oddziaływać na środowisko;
- 4) ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na części graficznej planu;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
  - c) maksymalna wysokość budowli – 20 m;
  - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
  - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5 (50%);
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1 (10%);
- 5) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

**§ 41.** Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem przeznaczenia **1L-3L**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – teren lasu;
- 2) ustala się zakaz zabudowy;
- 3) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

**§ 42.** Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem przeznaczenia **1WS**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się budowę obiektów mostowych,
- 3) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,5%.

**§ 43.** Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem przeznaczenia **1KDG**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – teren poszerzenia drogi głównej (DW 544);
- 2) ustala się szerokość poszerzenia drogi w liniach rozgraniczających zmienna, maksymalnie – 6,8 m., zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) teren **1KDG** stanowi tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

**§ 43.** Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem przeznaczenia **1KDD**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) ustala się szerokość poszerzenia drogi w liniach rozgraniczających zmienna 5 – 15,3 m., z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) teren **1KDD** stanowi tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

**§ 44.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem przeznaczenia **1KR-4KR**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi **1KR** – 5 m., zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi **2KR** – 3,8 m., zgodnie z częścią graficzną planu;
- 4) ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi **3KR** – 5,5 m., zgodnie z częścią graficzną planu;
- 5) ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających drogi **4KR** – zmienna 3,2-4,3 m., zgodnie z częścią graficzną planu;
- 6) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

**Rozdział 11: Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 45.** Realizację uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przasnysz.

§ 46 Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Przewodniczący Rady Gminy Przasnysz**