

**Uchwała Nr XXXVI/259/2006
Rady Miejskiej w Przasnyszu
z dnia 16 lutego 2006 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu miasta Przasnysz – pn. „Rolnicza”**

Na podstawie art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiana z 2004 r. Dz. U. nr 6, poz. 41, Dz. U. nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Dz. U. nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 162, poz. 1558, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203), w związku z uchwałą Nr XXIX/200/2005 Rady Miejskiej w Przasnyszu z dnia 28 kwietnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Rolnicza”, Rada Miejska w Przasnyszu stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z uchwałą Nr XXXIII/230/2005 Rady Miejskiej w Przasnyszu z dnia 27 października 2005 r. w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Przasnysz.

uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Przasnysz – pn. „Rolnicza” zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem graficznym Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będący integralnym załącznikiem graficznym Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będący integralnym załącznikiem graficznym Nr 3 do uchwały.

2. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie zasad udostępniania terenu pod zabudowę produkcyjną umożliwiających dalszy rozwój istniejącego zakładu.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Przasnysz – pn. „Rolnicza”, stanowiące przepisy gminne;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Przasnyszu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym, granicami obszaru objętego ustaleniami planu,
- 5) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno dominować na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 7) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku (za wyjątkiem stacji transformatorowych wewnętrznych) od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń);
- 9) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach nieruchomości, do całej powierzchni tej nieruchomości;
- 10) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną określoną w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z dnia 15 czerwca 2002 r. poz. 690 wraz z późniejszymi zmianami);
- 11) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu (nastawione na zysk) i nie finansowane w całości lub części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa, są to m.in. usługi z zakresu handlu (hurtowego i detalicznego), finansowe, gastronomii itp.

ROZDZIAŁ II OKREŚLENIA OGÓLNE

§ 4. 1. Dla całego obszaru, objętego uchwałą, plan określa :

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające terenów, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) zasady ochrony obiektów i obszarów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony zdrowia ludzi;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki zabudowy;
- 6) zasady ochrony, adaptacji i kształtowania ładu przestrzennego;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 10) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 5. W granicach obszaru obowiązywania ustaleń planu, nie występują obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej, tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Plan nie określa również tymczasowych sposobów zagospodarowania terenu i nie ustala wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 6.1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) pas zieleni izolacyjnej;
- 5) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione na w pkt. 1, mają charakter postulowany lub informacyjny.

§ 7. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą, plan wyodrębnia teren, będące przedmiotem ustaleń planu, oznaczony na rysunku planu symbolem, dla którego ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy produkcyjnej o profilu ubojnia zwierząt rzeźnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **P**;

§ 8. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych ustalonych dla całego obszaru objętego planem (rozdział III) oraz przepisów szczegółowych(rozdział IV) ustalonych dla terenu.

ROZDZIAŁ III **USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU**

§ 9. 1. Plan ustala następujące zasady **ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego** w całym obszarze zakazując:

- 1) składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą;
- 2) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek do których inwestor ma tytuł prawny;
- 3) wprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych (nie oczyszczonych i oczyszczonych) do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników ściekowych;
- 4) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

2. Plan ustala:

- 1) obowiązek na terenie posesji, przeznaczonej pod zabudowę, zapewnienia miejsca do składowania odpadów stałych;
- 2) selekcję i gromadzenie odpadów na posesji w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej przyjętej przez gminę;
- 3) plan dopuszcza realizację w budynku mieszkalnym kominka opalanego paliwem stałym, pod warunkiem, że nie będzie to główne źródło ogrzewania budynków.

§ 10. 1. Plan ustala następujące zasady **dla obiektów i obszarów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony zdrowia ludzi** w całym obszarze wprowadzając szczególne warunki dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia.

- 1) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi muszą być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonym w przepisach szczególnych;

2) dopuszcza się lokalizowania budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi w zasięgu uciążliwości, o których mowa w pkt.1, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości;

2. Ustala się zasięg strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia wynoszącej po 19 m w każdą stronę od osi linii napowietrznych.

3. Na terenach położonych w zasięgu stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania linii energetycznych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę):

- 1) zakazując lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 2) zakazując lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony.

4. Powyższe strefy oddziaływania linii energetycznych wysokiego napięcia, wynikające ze szkodliwego oddziaływania pola elektroenergetycznego, mogą być weryfikowane w decyzjach o pozwoleniu na budowę w trybie i na zasadach określonych w przepisach szczególnych, po uzgodnieniu z zarządcą sieci.

5. Lokalizacja innych obiektów budowlanych gospodarczych i garażowych zlokalizowanych w zasięgu strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym;

§ 11. 1. W granicach opracowania plan ustala **teren podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów** - obszar istniejących urządzeń melioracyjnych wraz z ustaleniami dla tych terenów.

2. Dla całego obszaru planu położonego w granicach zasięgu istniejących urządzeń melioracyjnych plan ustala:

- 1) na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych;
- 2) projekt budowlany planowanej inwestycji, przed wydaniem pozwolenia na budowę, winien być uzgodniony z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Warszawie – Inspektorat w Przasnyszu. Po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych należy wystąpić do powołanej wcześniej instytucji o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze.

§ 12.1. Plan ustala, **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem. Plan dopuszcza, na wszystkich terenach wyznaczonych w planie, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek. Warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

2. Na terenie planu nie przewiduje dokonywania innych podziałów niż określone w ust.1.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna o profilu ubojnia zwierząt rzeźnych z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynek mieszkalny właściciela ubojni (utrzymanie istniejącej zabudowy), budynki gospodarcze w zabudowie zagrodowej;

- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, określonej na rysunku planu,
 - b) lokalizację zabudowy jako wolnostojącą, dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działek,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy produkcyjnej to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości od poziomu gruntu do najwyższego punktu przekrycia dachu 16,0 m (nie dotyczy kominów, silosów i wyodrębnionych części budynku ze względu na wymaganą technologię);
 - d) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości od poziomu gruntu do najwyższego punktu przekrycia dachu 9,0 m ,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garaży, wiat to jedna kondygnacja naziemna, o maksymalnej wysokości od poziomu gruntu do najwyższego punktu przekrycia dachu 7,0 m ,
 - f) dachy budynków należy projektować o spadku połaci do 40°,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6;
 - h) powierzchnię biologicznie czynną na min. 40% powierzchni terenu,
- 6) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu minimalnego wskaźnika: 40 m.p./ na 100 zatrudnionych,
- 7) obsługę komunikacyjną terenu:
 - do czasu realizacji trasy tranzytowej – obwodnicy miasta Przasnysz, poprzez istniejącą poza granicami opracowania drogę wewnętrzną o szerokości 8,0 m, powiązaną z drogą publiczną – ul. Rolniczą,
 - po realizacji trasy tranzytowej – obowiązek zapewnienia w projekcie budowlanym trasy, zjazdu do terenu z trasy lub dojazdu z ul. Baronowskiej,
- 8) zaopatrzenie terenu w media infrastruktury technicznej poprzez rozbudowę istniejącego i projektowanego system uzbrojenia, na warunkach określonych przez właściwego dla danej sieci (systemu) zarządcę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci gminnej poprzez istniejące przyłącze,
 - b) docelowo odprowadzanie ścieków bytowo - gospodarczych do sieci kanalizacji komunalnej i unieszkodliwianie ich na oczyszczalni komunalnej na terenie miejskiej oczyszczalni ścieków. Do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej, plan dopuszcza stosowanie atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego,
 - c) odprowadzanie wód deszczowych z terenów powierzchniowo na teren własnej działki lub odprowadzanie do bezodpływowych zbiorników otwartych lokalizowanych w granicach terenu do którego inwestor ma tytuł prawny. Wody opadowa z szczelnie utwardzonych powierzchni i miejsc parkingowych lokalizowanych jako funkcja uzupełniająca przy obiektach usługowych należy odprowadzać do bezodpływowych zbiorników otwartych z obowiązkiem zagospodarowania wód we własnym zakresie,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejące przyłącze zgodnie z warunkami zasilania i przydziałem mocy uzyskanym z Zakładu Energetycznego Warszawa Teren – Rejon Energetyczny w Przasnyszu,
 - e) zaopatrzenie w gaz:
 - do czasu wybudowania sieci gazowej, zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki inwestora,

- docelowo do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci średniego ciśnienia na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
 - gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczno – ekonomiczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą;
 - lokalizację szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) w granicy ogrodzeń lub w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.
- f) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw grzewczych ekologicznych np. gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna i inne źródła energii ekologicznie czyste;
- 9) w przypadku wytwarzania ścieków technologicznych, obowiązek podczyszczania tych ścieków na terenie ich powstawania, do parametrów określonych przepisami odrębnymi, przed wywozem zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego lub odprowadzeniem tych ścieków do kanalizacji komunalnej;
- 10) lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków na podstawie opracowań technicznych, w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę produkcyjną.

ROZDZIAŁ VII

USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 14 Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości **30%**;

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Przasnysz.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

/.../ mgr Zenon Wojda

