

**UCHWAŁA NR IV/20/2015  
RADY MIEJSKIEJ W PRZASNYSZU**

z dnia 29 stycznia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. "BŁONIE II".**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r. poz. 594 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Przasnyszu Nr XLVII/302/2014 z dnia 27 lutego 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „BŁONIE II”, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysz”, (przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Przasnyszu Nr XLIX/320/2014 z dnia 29 maja 2014r.), **Rada Miejska w Przasnyszu, postanawia co następuje:**

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „BŁONIE II” , o łącznej powierzchni ok. 11 ha, zwany dalej planem.**

**§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części:**

1) Części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały, składającej się z czterech rozdziałów:

**I. Ustalenia ogólne;**

**II. Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem;**

**III. Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów;**

**IV. Ustalenia końcowe.**

2) Części graficznej, na którą składa się rysunek w skali 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

3) Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;

4) Rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

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

1. ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2. przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, stosownie do art. 110 Kodeksu Postępowania Administracyjnego;

3. planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;

4. uchwale – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę;

5. rysunku planu – należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunek w skali 1 : 2 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

6. symbolu – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;

7. terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczone liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;

8. linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;

9. intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy obiektów na danej działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni tej działki;

10. wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni tej działki;

11. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji budynku na minimum 50% jej długości, od linii rozgraniczającej teren, krawędzi jezdni ulicy lub granicy działki (wskazanej na rysunku planu), z pominięciem: logii, balkonów, wykusy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) - o głębokości do 1,50 m i powierzchni zabudowy do 5,0 m<sup>2</sup>;

12. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie - nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;

13. przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danym terenie - nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;

14. usługach - należy przez to rozumieć działania których celem jest zaspokajanie potrzeb ludności a których funkcjonowanie nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;

15. usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe o zakresie umożliwiającym zaspokojenie codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak: handel detaliczny, gastronomia, administracja, oświata, opieka społeczna i zdrowotna, kultura;

16. proekologicznych systemach ciepłych - należy przez to rozumieć systemy ciepłne, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych emisji gazów i pyłów, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, słoneczną, itp.

#### § 4. Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

4. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

5. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;

6. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

7. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10. stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

#### § 5. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1. granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych;

2. granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;

3. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

4. zasad ochrony kultury współczesnej;

**§ 6.** Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1. granic obszaru objętego planem;

2. linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3. nieprzekraczalnych linii zabudowy terenów;

4. przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: MW, MN, RM, U, R.Z, ZL, KDL i KDD.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem**

**§ 7.** Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednimi symbolami i liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu:

1. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;

2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;

3. teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczony na rysunku planu symbolem RM;

4. teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U;

5. teren upraw rolnych i zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem R.Z;

6. tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;

7. tereny dróg publicznych:

1) drogi klasy lokalnej - L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;

2) drogi klasy dojazdowej - D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

**§ 8.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Obiekty i urządzenia na każdym terenie funkcjonalnym należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, z przepisami określonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego;

2. Stosowanie działań porządkujących w zakresie ujednoczenia elementów przestrzeni ogólnodostępnych (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleni, mała architektura, znaki miejskiego systemu informacji);

3. Stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób starszych i niepełnosprawnych;

4. Określa się zasady lokalizowania budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

5. Określa się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

1) Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;

2) Zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;

3) Zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2 m<sup>2</sup> na jeden znak lub reklamę;

4) Reklama i znaki informacyjno-plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni.

**§ 9.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poza terenami dróg publicznych KDL i KDD, dla których ustalenia zawarto w rozdziale II, w § 14.

## § 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Dla terenów objętych planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii - zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku - w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

2. Dla terenów objętych planem ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) na terenach MW i MN - przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) na terenach U, RM i R.Z - przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3. W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, mogących powodować przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska (w tym dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego), poza terenem działki budowlanej, na której są wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) przy zagospodarowaniu terenów obowiązek stosowania norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych;
- 3) ograniczenie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, głównie na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianą technologii i urządzeń;

4. Dla terenów RM i R.Z zachowanie odległości minimum 500 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej w przypadku realizacji siedlisk z produkcją zwierzęcą powyżej 40 DJP;

5. Zakaz odprowadzania wszelkich ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej. Jako rozwiązanie tymczasowe, jedynie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się funkcjonowanie bezodpływowych, szczelnych, opróżnianych okresowo zbiorników ścieków;

6. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

7. Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach, wysokosprawnych, proekologicznych systemów ciepłych, o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska;

8. Ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

9. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

10. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

11. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzewień, grup zieleni i pojedynczych drzew oraz odtworzenia zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów. W przypadku niezbędnej wycinki drzew - wprowadzanie nasadzeń, które zrekompensują ubytki w drzewostanie;

12. Ochronę i otoczenie opieką starodrzewu (okazałych, starych drzew lub zespołów, grup drzew i krzewów o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, występujących np. przy zagrodach, drogach, ciekach wodnych itp.);

13. Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki budowlanej został określony w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, określa się indywidualnie, dla każdego terenu wydzielonego niniejszym planem w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, zawartych w rozdziale III.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejącej podziemnej sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w 15, pkt. 17 i 18;

2. Przy zagospodarowaniu terenów 1 MW, 1 RM, 1 U, 3 MN, 1 KDD, 3 KDD, 4 KDD i 5 KDD konieczność uwzględnienia wysokiego poziomu wód gruntowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w rozdziale III;

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

1) KDL - drogi lokalne klasy L;

2) KDD - drogi dojazdowe klasy D.

2. Dla terenów dróg publicznych ustala się:

1) Przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych oraz lokalizacja sieci infrastruktury technicznej;

2) Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);

3) Działania związane z budową, remontem i modernizacją dróg i ich skrzyżowań realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) Linie rozgraniczające dla dróg wymagających poszerzenia ustala się symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;

5) Na skrzyżowaniach dróg konieczność stosowania narożnych ściąg linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) Przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznych, linii telekomunikacyjnej itp.), urządzeń i rowów melioracyjnych. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

7) Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejącej sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w 15, pkt. 17 i 18;

8) Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;

9) Docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową;

10) Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, a także w sposób utrudniający ich odczytanie;

11) Dopuszcza się realizację parkingów ogólnodostępnych w pasach drogowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ustala się układ komunikacji pieszej:

- 1) chodniki w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
- 2) tereny dróg wewnętrznych, możliwych do wyznaczenia w ramach terenów funkcjonalnych.
  4. Ustala się układ komunikacji rowerowej:
    - 1) prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni lub wydzielonych z jezdni pasów dla rowerów,
    - 2) prowadzenie ścieżek ruchu rowerowego lub pieszo-rowerowego.
  5. Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
    - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 miejsce postojowe na mieszkanie, wliczając w to miejsce w garażu,
    - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na mieszkanie, wliczając w to miejsce w garażu,
    - 3) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
    - 4) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
    - 5) usługi gastronomii – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych,
    - 6) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
    - 7) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;
    - 8) miejsca postojowe na terenach handlu, usług, gastronomii, kultury, administracji itp. realizowane, jako miejsca postojowe o charakterze ogólnodostępnym;
    - 9) miejsca postojowe w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej w 10% realizowane, jako miejsca postojowe o charakterze ogólnodostępnym;
    - 10) miejsca postojowe dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 5% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów.
  6. Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oraz tereny dróg wewnętrznych i ewentualnych ciągów pieszo-jezdnych można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

**§ 15.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W oparciu o sieci istniejące i projektowane ustala się zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

1. Docelowe wyposażenie terenu w sieci:

- 1) wodociągową,
- 2) kanalizacji sanitarnej,
- 3) kanalizacji deszczowej,
- 4) elektroenergetyczną,
- 5) gazową,
- 6) telekomunikacyjną.

2. Budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;

3. Planowane przewodowe sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, poprzez przedłużenie istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających dróg i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych. Dopuszcza się lokalizację w/w sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych (w przypadku braku możliwości ich lokalizacji w liniach rozgraniczającymi dróg publicznych);

4. W przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się możliwość ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;

5. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż istniejących ulic oraz z planowanej sieci wzdłuż przewidzianych do realizacji dróg lokalnych i dojazdowych, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;

6. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;

7. Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną wzdłuż istniejących i planowanych dróg do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej do najbliższej oczyszczalni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników (ścieki wywożone woźami asenizacyjnymi do najbliższego punktu zlewnego) lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków (o ile pozwalają na to warunki gruntowe). Z chwilą wybudowania sieci kanalizacyjnej, ustala się obowiązek odprowadzania do niej ścieków sanitarnych oraz zakaz funkcjonowania bezodpływowych zbiorników ścieków;

8. Odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów ulic należy odprowadzić do systemu kanalizacji deszczowej, lub zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nie powodujących zanieczyszczenia wód opadowych, dopuszcza się powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki budowlanej;

9. Gospodarka odpadami – należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane ze zbiórką odpadów oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

10. Obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny. Dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

11. Zrzuty wód deszczowych wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;

12. Możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na wyznaczonych planem terenach funkcjonalnych, pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;

13. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie dróg poprzez elektroenergetyczną sieć niskiego napięcia NN, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych i z zachowaniem zasad:

1) Poprowadzenie planowanych sieci niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających dróg;

2) Zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki;

14. Możliwość zaopatrzenia w gaz ziemny po zrealizowaniu miejskiej sieci gazowej, poprzez budowę systemu gazociągów gazowych średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

15. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska. Możliwość zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci c.o.;

16. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane w różnych technologiach, w tym bezprzewodowej;

17. Wszelkie działania związane z przebudową i modernizacją urządzeń melioracyjnych (projekt i jego realizacja) na terenie objętym planem muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

18. Dla terenów objętych planem projekt budowlany inwestycji musi przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie,

19. Możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych.

§ 16. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów. W niniejszym planie ustala się zakaz tymczasowego użytkowania i zagospodarowania terenów (jeśli jest niezgodne z ustaleniami planu), poza tymczasowym zagospodarowaniem jako terenów rolnych lub terenów zieleni, do czasu wykorzystania ich zgodnie z planem.

§ 17. Stawka procentowa. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych planem została określona w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów.**

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1 MW - pow. ok. 2,92 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 5 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
4. Zakaz lokalizowania:
  - 1) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 2) Tymczasowych obiektów budowlanych,
  - 3) Składowania jakichkolwiek odpadów.
5. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) Minimalna szerokość - 50 m.
  - 2) Powierzchnia - minimum 1,30 ha, z dopuszczeniem tolerancji 20%;
  - 3) Minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
6. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1,30 ha;
7. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy od ulic w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenów lasu (1 ZL i 2 ZL) oraz 10,0 m od granicy ewidencyjnej pomiędzy działkami nr 584/135 i 584/136, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  - 2) Intensywność zabudowy - maksimum 1,5, minimum 0,06;
  - 3) Wskaźnik zabudowy - maksimum 0,40;
  - 4) Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia wysokiego poziomu wód gruntowych (możliwość podtopień) – realizacja zabudowy z podpiwniczeniem, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych zgodnych z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 5) Teren należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
  - 6) Gabaryty budynków:
    - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 16 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
    - b) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 5 m.
8. Zasady ochrony środowiska:



- 1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
  - 2) Co najmniej 25 % powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
9. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
10. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
11. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą drogę lokalną 1 KDL (ul. Wiejska) oraz planowane drogi lokalne 1 KDD - 5 KDD zgodnie z rysunkiem planu;
12. Dopuszcza się obsługę zespołu zabudowy poprzez realizację dróg wewnętrznych o szerokości minimum 8 m w liniach rozgraniczających;
13. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14, pkt. 5 - 1 miejsce postojowe na mieszkanie, wliczając w to miejsce w garażu;
14. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
15. Konieczność zapewnienia miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
16. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
17. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
18. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia terenów lasu (1 ZL i 2 ZL). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
19. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących urządzeń melioracyjnych (podziemna sieć drenarska), zgodnie z ustaleniami zawartymi w 15, pkt. 17 i 18;
20. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu 1 MW ustala się w wysokości 20 %.
- § 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MN - pow. ok. 1,00 ha, 2 MN - pow. ok. 0,15 ha, 3 MN - pow. ok. 0,48 ha, ustala się:
1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  3. Utrzymanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem jej modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
  4. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce;
  5. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym, w budynku wolnostojącym lub zespolonym z bryłą budynku mieszkalnego;
  6. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
  7. Możliwość realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

#### 8. Zakaz lokalizowania:

- 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>,
- 2) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
- 4) Składowania jakichkolwiek odpadów.

#### 9. Zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Minimalna szerokość - 20 m. W szczególnych przypadkach wynikających m.in. z ukształtowania terenu dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m;
- 2) Powierzchnia - minimum 800 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem tolerancji 20%;
- 3) Minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.

#### 10. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 800 m<sup>2</sup>;

#### 11. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej terenu istniejącej drogi lokalnej 1 KDL (ul. Wiejska), 6 m od linii rozgraniczającej terenów istniejących i planowanych dróg dojazdowych KDD oraz 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasu 1 ZL, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) Dla terenu 3 MN nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasu 1 ZL, zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) Intensywność zabudowy - maksimum 0,7, minimum 0,15;
- 4) Wskaźnik zabudowy - maksimum 0,3;
- 5) Przy zagospodarowaniu terenu 3 MN konieczność uwzględnienia wysokiego poziomu wód gruntowych (możliwość podtopień) – realizacja zabudowy bez podpiwniczenia;
- 6) Tereny należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
- 7) Gabaryty obiektów:

a) budynki usługowe i mieszkalne - z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, o maksymalnej wysokości 12 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,

b) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 5 m.

#### 12. Zasady ochrony środowiska:

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 2) Co najmniej 40% powierzchni działki musi stanowić teren biologicznie czynny;

13. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

14. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

15. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych: drogę lokalną 1 KDL (ul. Wiejska) i drogi dojazdowe 1 KDD - 5 KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

16. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych, związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w 14 pkt. 5;

17. Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na mieszkanie, wliczając w to miejsce w garażu,
- 2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
- 3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 4) usługi gastronomii – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych,
- 5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;
- 7) miejsca postojowe dla przechowywania (postoj) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 5% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów.

18. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

19. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

20. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;

21. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

22. Przy zagospodarowaniu terenu 3 MN ustala się konieczność uwzględnienia terenu lasu 1 ZL. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

23. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących urządzeń melioracyjnych (podziemna sieć drenarska), zgodnie z ustaleniami zawartymi w 15, pkt. 17 i 18;

24. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów MN ustala się w wysokości 20 %.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 01 RM - pow. ok. 0,52 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – utrzymanie istniejącej, rozbudowa i realizacja nowej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;

2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;

4. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy;

5. Zakaz lokalizowania:

- 1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
- 2) Tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa,
- 3) Składowania jakichkolwiek odpadów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa;

6. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasu 2 ZL, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 2) Intensywność zabudowy – maksimum 0,25, minimum 0,15;
- 3) Wskaźnik zabudowy - maksimum 0,3;
- 4) Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia wysokiego poziomu wód gruntowych (możliwość podtopień) – realizacja zabudowy bez podpiwniczenia;
- 5) Teren należy traktować jako teren zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
- 6) Gabaryty budynków:
  - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
  - b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
7. Zasady ochrony środowiska:
  - 1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
  - 2) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
8. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
9. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
10. Tereny należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
11. Obsługę komunikacyjną poprzez utrzymanie dotychczasowego włączenia do istniejących dróg publicznych: droga lokalna 1 KDL (ul. Wiejska) i droga dojazdowa 1 KDD (ul. Poziomkowa), zgodnie z rysunkiem planu;
12. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14, pkt. 5;
  - 1) Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).
13. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
14. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
15. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
16. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
17. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia terenu lasu 2 ZL. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
18. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących urządzeń melioracyjnych (podziemna sieć drenarska), zgodnie z ustaleniami zawartymi w 15, pkt. 17 i 18;

19. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu 1 RM ustala się w wysokości 20 %.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1 U - pow. ok. 0,37 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - realizacja usług w zakresie administracji, oświaty, kultury, gastronomii, hotelarstwa, handlu oraz rzemiosła;

2. Przeznaczenie uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, magazynowe i pomocnicze, zieleń urządzone, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające - funkcję mieszkaniową dla właściciela realizowaną w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowego;

4. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;

5. Zakaz lokalizowania:

1) Zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,

2) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,

3) Tymczasowych obiektów budowlanych,

4) Składowania jakichkolwiek odpadów.

6. Zasady scalania i podziału nieruchomości:

1) Minimalna szerokość - 20 m,

2) Powierzchnia: minimum 1800 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem tolerancji 20%;

3) Minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.

7. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek – 1800 m<sup>2</sup>;

8. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu istniejącej drogi dojazdowej 4 KDD i planowanej drogi dojazdowej 5 KDD oraz 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasu 2 ZL, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

2) Intensywność zabudowy - maksimum 1,0, minimum 0,15;

3) Wskaźnik zabudowy - maksimum 0,5;

4) Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia wysokiego poziomu wód gruntowych (możliwość podtopień) – realizacja zabudowy bez podpiwniczenia;

5) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,

6) Gabaryty obiektów:

a) budynki usługowe i mieszkalne - z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, o maksymalnej wysokości 12 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,

b) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 5 m.

9. Zasady ochrony środowiska:

1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki, do której inwestor ma tytuł prawny;

2) Co najmniej 15% powierzchni działki musi stanowić teren biologicznie czynny.

10. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

11. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

12. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych: droga lokalna 1 KDL (ul. Wiejska), drogi dojazdowe 4 KDD i 5 KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

13. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych, związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w 14 pkt. 5;

14. Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na mieszkanie, wliczając w to miejsce w garażu,
- 2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
- 3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 4) usługi gastronomii – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych,
- 5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;
- 7) miejsca postojowe na terenach handlu, usług, gastronomii, kultury, administracji itp. realizowane, jako miejsca postojowe o charakterze ogólnodostępnym;
- 8) miejsca postojowe dla przechowywania (postojów) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 5% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów.

15. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

16. Konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

17. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;

18. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

19. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia terenu lasu 2 ZL. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

20. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących urządzeń melioracyjnych (podziemna sieć drenarska), zgodnie z ustaleniami zawartymi w 15, pkt. 17 i 18;

21. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu 1 U ustala się w wysokości 30 %.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 01 R.Z - pow. ok. 3,95 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - pod uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz naturalną zieleń;

2. Zakaz lokalizowania:

- 1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
- 2) Tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa,

3) Składowania jakichkolwiek odpadów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa;

3. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) Nowych siedlisk rolniczych dla gospodarstw o wielkości powyżej 1 ha użytków rolnych,
- 2) Obiektów gospodarczych związanych z chowem i hodowlą (możliwość produkcji zwierzęcej powyżej 40 DJP) i produkcją rolną,
- 3) Zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,
- 4) Terenów zieleni i ogródków działkowych,
- 5) Dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
- 6) Elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.

4. Dla nowych siedlisk rolniczych, dopuszczonych na terenach rolnych, ustala się:

- 1) Teren należy traktować jako teren zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
- 2) Nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 6 m od granicy terenu istniejącej drogi dojazdowej 1 KDD (ul. Poziomkowa) i 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 3) Intensywność zabudowy – maksimum 0,25, minimum 0,05;
- 4) Wskaźnik zabudowy - maksimum 0,20;
- 5) Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia wysokiego poziomu wód gruntowych (możliwość podtopień) – realizacja zabudowy bez podpiwniczenia;

5. Gabaryty budynków:

- a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
- b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.

6. Zasady ochrony środowiska:

- 1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) Co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

7. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

8. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;

9. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych: drogę lokalną 1 KDL i drogę dojazdową 1 KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

10. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14, pkt. 5;

- 1) Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).

11. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

12. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

13. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

14. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;

15. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

16. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących urządzeń melioracyjnych (podziemna sieć drenarska), zgodnie z ustaleniami zawartymi w 15, pkt. 17 i 18;

17. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia terenu lasu 2 ZL. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

18. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1 ZL - pow. ok. 0,40 ha, 2 ZL - pow. ok. 0,32 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – lasy i zadrzewienia;
2. Utrzymanie istniejących kompleksów leśnych;
3. Gospodarkę na terenach lasów zgodnie z planami urządzenia lasów;
4. Na terenach lasów dopuszcza się możliwość:
  - 1) Lokalizację obiektów związanych z gospodarką leśną i eksploatacją lasów,
  - 2) Urządzania ciągów spacerowych i szlaków turystycznych,
  - 3) Utrzymanie istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych.

5. Należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące w szczególności zagospodarowania terenów w rejonie przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracyjnych (sieci drenarskie). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

6. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących urządzeń melioracyjnych (podziemna sieć drenarska), zgodnie z ustaleniami zawartymi w 15, pkt. 17 i 18;

7. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1 KDL - pow. ok. 0,10 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - utrzymanie i urządzenie dróg publicznych - drogi jednojezdniowe klasy lokalnej - L, z dwoma pasami ruchu;

2. Utrzymanie pasa terenu 1 KDL o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości minimum 12 m w liniach rozgraniczających, na realizację jezdni wraz z chodnikami lub pobocząmi utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;

3. Linię rozgraniczającą dla terenu ustala się zgodnie z rysunkiem planu;

4. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 6 m;

5. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejącej sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w 15, pkt. 17 i 18;

6. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;

7. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

8. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia i poprzez istniejącą drogę lokalną;



9. Zachowanie ustaleń zawartych w § 14 niniejszego planu.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDD - pow. ok. 0,18 ha, 2 KDD - pow. ok. 0,14 ha, 3 KDD - pow. ok. 0,16 ha, 4 KDD - pow. ok. 0,15 ha, 5 KDD - pow. ok. 0,10 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych - drogi jednojezdniowe klasy dojazdowej - D, z dwoma pasami ruchu;

2. Wyznaczenie pasów terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 10 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;

3. Linię rozgraniczającą tereny dróg zgodnie z rysunkiem planu;

4. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 5 m;

5. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących urządzeń melioracyjnych (podziemna sieć drenarska), zgodnie z ustaleniami zawartymi w 15, pkt. 17 i 18;

6. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

7. Zachowanie ustaleń zawartych w § 14 niniejszego planu.

#### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia końcowe**

**§ 26.** Dla terenów objętych planem tracą moc ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pn. „BŁONIE” zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/249/2009 z dnia 28 maja 2009 r;

**§ 27.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Przasnysza;

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Przasnyszu

**mgr Piotr Jeronim**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IV/20/2015  
Rady Miejskiej w Przasnyszu  
z dnia 29 stycznia 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 poz. 647 ze zm.) w ustawowym terminie po wyłożeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „BŁONIE II” nie zostały wniesione żadne uwagi.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**mgr Piotr Jeronim**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IV/20/2015

Rady Miejskiej w Przasnyszu

z dnia 29 stycznia 2015 r.

**Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.**

1. Tereny projektowanego zainwestowania wymagają wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej dla zrealizowania nowego ustalonego planem zagospodarowania.

2. Źródłem finansowania inwestycji związanych z przystosowaniem nowych terenów dla przyszłej zabudowy będzie budżet miasta – w części dotyczącej inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym oraz dotacje pochodzące z funduszy Unii Europejskiej i krajowych funduszy celowych. Dopuszcza się możliwość wykorzystania innych źródeł środków finansowych niż wyżej wymienione, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

3. Dopuszcza się realizowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej według szczegółowych warunków organizacji, realizacji i współfinansowania tych inwestycji określonych w przepisach odrębnych dotyczących partnerstwa publiczno – prywatnego w odniesieniu do realizacji inicjatyw w zakresie inwestycji.

4. Uzbrojenie terenu objętego planem w sieci i urządzenia elektroenergetyczne i związane z zaopatrzeniem w gaz realizowane będzie zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne, na warunkach określonych przez zarządców sieci.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Przasnyszu

**mgr Piotr Jeronim**

