

Uchwała Nr XLVIII/346/2022

Rady Gminy Przasnysz

z dnia 29 grudnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przasnysz dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Fijałkowo, Helenowo Stare, Wygoda i Osówiec Kmiecy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20, w zw. z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XIX/147/2020 Rady Gminy Przasnysz z dnia 15 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Przasnysz dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Fijałkowo, Helenowo Stare, Wygoda i Osówiec Kmiecy, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przasnysz” uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/242/2017 Rady Gminy Przasnysz z dnia 31 października 2017 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Przasnysz dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Fijałkowo i Helenowo Stare.
2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określają rysunki planu, stanowiące załączniki nr 1, 2 i 3 do niniejszej uchwały.
3. Zakres obszaru objętego planem, wyznaczają następujące granice, opisane współrzędnymi x, y w układzie 2000 Państwowego Układu Współrzędnych Geodezyjnych 2000, strefa 7:
 - 1) na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącym rysunek planu:
 - a) 5874552.35,7499925.31; 5874549.09,7499925.15; 5874529.86,7499924.18; 5874519.96,7499923.68; 5874511.70,7499921.75; 5874506.39,7499919.67; 5874489.47,7499903.84; 5874488.17,7499902.03; 5874505.71,7499838.03; 5874519.84,7499840.25; 5874571.29,7499861.58; 5874563.81,7499895.31; 5874557.32,7499912.21; 5874552.35,7499925.31;
 - b) 5873984.47,7499486.12; 5874013.67,7499432.40; 5874019.53,7499435.86; 5874058.48,7499457.21; 5874054.24,7499464.47; 5874045.99,7499478.60; 5874030.03,7499505.91; 5874029.10,7499507.50; 5873994.59,7499490.97; 5873987.52,7499487.58; 5873984.47,7499486.12;
 - c) 5873454.91,7499239.08; 5873436.42,7499276.61; 5873409.22,7499263.22; 5873395.86,7499286.42; 5873350.65,7499260.39; 5873382.00,7499204.88; 5873430.26,7499226.69; 5873432.48,7499227.81; 5873454.91,7499239.08;
 - 2) na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały, stanowiącym rysunek planu:
 - a) 5872906.32,7498889.92; 5872929.12,7498902.95; 5872901.29,7498951.63; 5872877.89,7498939.65; 5872906.29,7498889.97; 5872906.32,7498889.92;
 - b) 5872528.89,7499020.95; 5872551.89,7498980.55; 5872588.68,7499002.67; 5872590.68,7499004.73; 5872563.95,7499035.44; 5872541.50,7499033.83; 5872528.89,7499020.95;
 - 3) na załączniku nr 3 do niniejszej uchwały, stanowiącym rysunek planu:

– 5870070.07,7499606.01; 5870079.76,7499637.48; 5870071.64,7499657.87;
5870057.44,7499611.63; 5870070.07,7499606.01.

4. Plan, stanowiący niniejszą uchwałę, składa się z następujących elementów:

- 1) Rysunek planu – obręb Fijałkowo. Działki ewidencyjne nr 121/3, 22, 23 i 118/3. Skala 1:1000 – załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) Rysunek planu – obręb Fijałkowo. Działki ewidencyjne nr 49 i 34. Skala 1:1000 – załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) Rysunek planu – obręb Helenowo Stare. Działka ewidencyjna nr 118. Skala 1:1000 – załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) Rozstrzygnięcie Rady Gminy Przasnysz w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 4 do niniejszej uchwały;
- 5) Rozstrzygnięcie Rady Gminy Przasnysz o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 5 do niniejszej uchwały;
- 6) Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych zapisane w formie elektronicznej – załącznik nr 6 do niniejszej uchwały.

§2

Ileokroć 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 (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.);
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć plan miejscowy, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Przasnysz;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załączniki nr 1, 2, 3 do niniejszej uchwały;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określoną w tekście oraz na rysunku planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy czym od strony dróg okap, gzyms, balkon i daszek nad wejściem nie mogą przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę o więcej niż 1,5 m;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, rozporządzeń i akty prawa miejscowego;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający symbol literowy i numer porządkowy;
- 8) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane inżynierskie, liniowe lub sieciowe, takie jak wodociągi, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, linie elektroenergetyczne, sieci ciepłownicze, sieci gazowe, obiekty i urządzenia z zakresu łączności publicznej;
- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach jedno lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych poniżej 8° względem płaszczyzny poziomej;

- 10) **dachu jednospadowym** – należy przez to rozumieć dach, pulpit, którego jedna połać, pochyłona w jednym kierunku kryje cały budynek o nachyleniu połaci dachowych powyżej 8° względem płaszczyzny poziomej;
- 11) **dachu dwuspadowym** – należy przez to rozumieć dach, w którym dwie połacie są pochyłone zazwyczaj w dwóch przeciwnych kierunkach, a po ich bokach występują ściany szczytowe o nachyleniu połaci dachowych powyżej 8° względem płaszczyzny poziomej;
- 12) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dowolnej formie i różnych nachyleniach połaci, często przenikających się z innymi formami i elementami budynku o nachyleniu połaci dachowych powyżej 8° względem płaszczyzny poziomej.

§3

Na rysunku planu zobrazowano następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem opisana w §1 ust. 3 pkt 1, 2 i 3 niniejszej uchwały;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z wymiarowaniem podanym w jednostce metra na rysunku planu;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone literami i cyframi;
- 5) wymiarowanie podane w jednostce metra;
- 6) oznaczenie drogi powiatowej przylegającej do obszaru objętego planem miejscowym;
- 7) oznaczenie drogi gminnej przylegającej do obszaru objętego planem miejscowym;
- 8) oznaczenie drogi wewnętrznej przylegającej do obszaru objętego planem miejscowym.

§4

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolem literowym i numerem porządkowym zgodnie z rysunkiem planu miejscowego:

- **RM1, RM2, RM3, RM4, RM5 i RM6** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

§5

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu literami i cyframi **RM1, RM2, RM3, RM4, RM5 i RM6** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono poprzez ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, zasad kształtowania zabudowy, w tym określenie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, określenie maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, określenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, określenie maksymalnej wysokości zabudowy, określenie geometrii dachu, określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy i określenie gabarytów obiektów;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej,
 - b) tereny oznaczone literami i cyframi RM1, RM2, RM3, RM4, RM5 i RM6 położone są poza prawnymi formami ochrony przyrody,
 - c) tereny oznaczone literami i cyframi RM1, RM2, RM3, RM4, RM5 i RM6 położone są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „GZWP 215 Subniecka Warszawska”;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe określono poprzez ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, zasad kształtowania zabudowy, w tym określenie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, określenie maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, określenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, określenie maksymalnej wysokości zabudowy, określenie geometrii dachu, określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy i określenie gabarytów obiektów;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w terenach oznaczonych literami i cyframi RM1, RM2, RM3, RM4, RM5 i RM6 nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, obszary i obiekty ujęte w ewidencji zabytków, nieruchome zabytki archeologiczne oraz strefy ochrony konserwatorskiej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych w zabudowie zagrodowej,
 - b) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
 - c) dopuszcza się realizację garażu w bryle budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej – 12,0 m,
 - dla budynku gospodarczego – 14,0 m,
 - dla budynku inwentarskiego – 14,0 m,
 - dla budowli – 25,0 m,
 - i) geometria dachu – dachy płaskie, dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - j) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej,

- sposób realizacji – parkingi naziemne w formie otwartej bez zabudowy kubaturowej, parkingi naziemne w formie zamkniętej w zabudowie kubaturowej w budynku garażowym lub budynku gospodarczo-garażowym,
 - nie występuje potrzeba określenia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- k) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- l) gabaryty obiektów:
- maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej – 15,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku związanego z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego i ogrodniczego – 25,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej dla budynku gospodarczego, budynku garażowego i budynku gospodarczo – garażowego – 10,0 m;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – w granicach terenów oznaczonych literami i cyframi RM1, RM2, RM3, RM4, RM5 i RM6 nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – nie występuje potrzeba określenia;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna:
- terenu oznaczonego literą i cyfrą RM1 z drogi powiatowej przylegającej do terenu oznaczonego literą i cyfrą RM1,
 - terenu oznaczonego literą i cyfrą RM2 z drogi powiatowej przylegającej do terenu oznaczonego literą i cyfrą RM2,
 - terenu oznaczonego literą i cyfrą RM3 z drogi powiatowej przylegającej do terenu oznaczonego literą i cyfrą RM3,
 - terenu oznaczonego literą i cyfrą RM4 z drogi powiatowej przylegającej do terenu oznaczonego literą i cyfrą RM4,
 - terenu oznaczonego literą i cyfrą RM5 z drogi wewnętrznej przylegającej do terenu oznaczonego literą i cyfrą RM5,
 - terenu oznaczonego literą i cyfrą RM6 z drogi gminnej przylegającej do terenu oznaczonego literą i cyfrą RM6,
- b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu następujących parametrów:
- minimalna średnica sieci wodociągowej – 32 mm,
 - minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej – 160 mm,
 - minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej – 160 mm,
 - minimalna średnica sieci gazowej – 25 mm,

- parametry sieci elektroenergetycznych – sieci niskiego napięcia 0,4kV i średniego napięcia 15kV,
 - parametry obiektów i urządzeń z zakresu łączności publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) w zakresie zaopatrzenia w wodę – z sieci wodociągowej przy zachowaniu minimalnej średnicy sieci na poziomie 32 mm lub ujęcie własne,
 - d) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych – do sieci kanalizacji sanitarnej przy zachowaniu minimalnej średnicy sieci na poziomie 160 mm, do szczelnego zbiornika bezodpływowego lub do przydomowej oczyszczalni ścieków,
 - e) w zakresie odprowadzenia ścieków gospodarczych związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego i ogrodniczego – na płyty obornikowe i do zbiornika na gnojówkę i następnie wywóz stosownie do przepisów odrębnych, dopuszcza się wykorzystanie ścieków gospodarczych związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego i ogrodniczego jako nawozy,
 - f) w zakresie oprowadzania wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo w terenie lub zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki stosownie do przepisów odrębnych, dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy sieci na poziomie 160 mm,
 - g) w zakresie zaopatrzenia w gaz – do sieci gazowej o minimalnej średnicy sieci na poziomie 25 mm lub źródło indywidualne,
 - h) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4kV i średniego napięcia 15kV,
 - i) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – źródło indywidualne,
 - j) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 500kW w postaci elektrowni fotowoltaicznych w zakresie zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
 - 13) stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§6

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przasnysz.

§7

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Przasnysz

Dariusz Jankowski