

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Przasnysz
z dnia roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bogate, w gminie Przasnysz.

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

Rozdział 1: Ustalenia wstępne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bogate, w gminie Przasnysz, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem:

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

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1 000 – fragment Bogate, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej; które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne stanowią załącznik nr 3 do uchwały.

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

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

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

3. Następujące oznaczenia graficzne stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu wraz z symbolem przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa „E” – ochrony ekspozycji
- 6) linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem w m.

5. Następujące oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny:

- 1) obiekt wpisany do GEZ

- 2) strefa sanitarna wokół cmentarza 50 m
- 3) strefa sanitarna wokół cmentarza 150 m

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

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

Rozdział 2: Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

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

- 1) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 2) U – teren usług.

Rozdział 3: Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy

§ 5. 1. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg położonych poza obszarem objętym planem, a przylegającym do niego, zgodnie z wymiarami podanymi na załączniku graficznym planu.

2. Nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 3U pokrywa się z liniami rozgraniczającymi tego terenu, zgodnie z załącznikiem graficznym planu.

§ 6. 1. Na całym obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony ekspozycji, wskazaną na załączniku graficznym.

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

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

Rozdział 4: Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Na terenie objętym planem zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

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

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

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

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

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

§ 11. Na obszarze objętym planem miejscowym, w rozumieniu przepisów w zakresie ochrony przed hałasem, ustala się dopuszczalny poziom hałasu, określony wskaźnikami hałasu dla terenu MN/U jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

Rozdział 5: Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem, ochronie podlega obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków - Dom nr 57, drewniany, 2 ćw. XX w.

2. Sposób postępowania z obiektem, o którym mowa w ust. 1 regulują przepisy odrębne.

Rozdział 6: Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ 13. 1. Dla terenów 1U i 1MN/U ustala się, obsługę komunikacyjną, w tym dotyczącą powiązań zewnętrznych poprzez drogę krajową 57, położoną poza obszarem objętym planem, do której teren ten przylega.

2. Dla terenu 2U ustala się obsługę komunikacyjną, w tym dotyczącą powiązań zewnętrznych, poprzez drogę gminną, położoną poza obszarem objętym planem, ewentualne zmiany zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenu 3U ustala się obsługę komunikacyjną, w tym dotyczącą powiązań zewnętrznych, poprzez teren 1U, do której teren ten przylega.

§ 14. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się:

- 1) minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) minimum 2 miejsca postojowe na każdy dom mieszkalny;
- 3) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) realizowanie stanowisk postojowych na terenie działki budowlanej.

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

§ 15. Dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy i remontu urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

§ 16. W przypadku braku możliwości prowadzenia magistralnych sieci infrastruktury technicznej przez teren ulicy (położonej poza obszarem objętym planem), dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez teren oznaczony symbolem 1U, 2U, 1MN/U w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 100$, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) wodociągowa sieć rozdzielcza musi spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej.

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

- 1) docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) przekrój sieci nie mniej niż $\phi 200$ mm dla przewodów sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i nie mniej niż $\phi 63$ mm dla przewodów kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej
- 3) do czasu zbudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej budynki należy obowiązkowo podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.

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

- 1) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do gruntu, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, w granicach działki budowlanej;

- 2) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych zbieranych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej.

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

- 1) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 32$;

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

- 1) docelowe zaopatrzenie z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych (kablowych lub napowietrznych) SN 15 kV i nN 0,4 kV;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną w instalacjach wykorzystujących odnawialne źródła energii (OZE), z wyłączeniem wiatraków w tym głównie w technologii fotowoltaicznej, o mocy poszczególnych instalacji wolnostojących nieprzekraczających wartości 500 kW, z dopuszczeniem budowy urządzeń przetwarzających i magazynujących energię z OZE;

§ 22. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) budynki należy wyposażyć w indywidualne źródła dostarczania ciepła;
- 2) do celów grzewczych należy stosować wyłącznie paliwa ekologiczne i technologie czyste ekologicznie, z preferowanym wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu płynnego lub odnawialnych źródeł energii, o mocy instalacji wolnostojących do 500 kW.

§ 23. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

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

§ 24. Zasady dotyczące gospodarki odpadami regulują przepisy odrębne.

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

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

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

- 1) minimalną powierzchnię działek dla terenu U – 1500 m²;
 - 2) minimalną powierzchnię działek dla terenu MN/U – 1000 m²;
 - 3) dopuszcza się do 25° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
 - 4) minimalna szerokość frontu działki - 20,0 m.
2. Na cele budowy obiektów infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działek oraz minimalne szerokości frontów, należy kształtować w zależności od potrzeb.

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

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

Rozdział 10: Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu

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

- 1) 50 m od granic cmentarza
- 2) 150 m. od granic cmentarza

2. W strefach, w których mowa w ust. 1 obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia, wynikające z przepisów o cmentarzach.

Rozdział 11: Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu

§ 29. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym planu symbolem przeznaczenia **1MN/U**:

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

§ 30. Dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym planu symbolem przeznaczenia **1U, 2U, 3U**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu – teren usług;
- 2) ustala się możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, zieleni, infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości wskazanej na rysunku planu;
 - b) maksymalna wysokość budynków – 10 m;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7;
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6 (60%);
 - f) gabaryty – 3 kondygnacje;
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1U – 0,2 (20%);
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów 2U, 3U – 0,3 (30%);
- 5) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

Rozdział 12: Przepisy przejściowe i końcowe

§ 31. Realizację uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przasnysz.

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

Przewodniczący Rady Gminy Przasnysz