

Uchwała Nr 2 / 8/ 2002
Rady Gminy Myszyniec
z dnia 5 grudnia 2002 r.

w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Myszyniec, obejmującej część miejscowości **Myszyniec Stary - obszar „Wschód”**.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558) oraz art. 26, art. 28 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999 r. Dz. U. Nr 15, poz. 139 ze zmianami Dz. U. Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804) a także w związku z wykonaniem uchwał Rady Gminy Myszyniec Nr V/52/99 z dnia 15.03.1999r., Nr XV/115/2000 z dnia 26.04.2000 r. oraz Nr XXV, 189/2001 r. z dnia 27.09.2001 r. Rada Gminy Myszyniec uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I USTALENIA
OGÓLNE

§ 1

- 1) Uchwala się zmianę miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Myszyniec, uchwalonego uchwałą Nr VI/26/94 Rady Gminy Myszyniec z dnia 12.12.1994 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Ostrołęckiego Nr 12, poz. 146, z dnia 15.12.1994 r.
- 2) Zmiana obejmuje obszar oznaczony na rysunku zmiany planu, w skali 1 : 2 000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
- 3) Rysunek zmiany planu obowiązuje w zakresie:
 - przeznaczenia terenów na określone funkcje,
 - przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
 - obowiązujących linii zabudowy,
 - nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - osi architektonicznej obiektu na wskazanych działkach.

ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§2

Przeznaczenie terenów na różne funkcje

1. Ustala się następujące, według oznaczeń naniesionych na rysunku zmiany planu, przeznaczenie terenów pod:
 - a) P/MN-1 nowo wyznaczoną zabudowę związaną z produkcją, przetwórstwem i innymi formami aktywności gospodarczej, z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
 - b) P,/MN-2 - zabudowę związaną z produkcją, przetwórstwem, usługami i innymi formami aktywności gospodarczej, z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej -- jak w dotychczasowym planie,
 - c) MN/U- zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności zabudowy z możliwością zabudowy związanej z nieuciążliwym rzemiosłem,
 - d) KL - gminną ulicę lokalną,
 - e) KD - gminną ulicę dojazdową,
 - f) ZN - zieleń niską nie urządzoną, wzdłuż cieków wodnych,
 - g) LS - las.

2. Funkcje terenów:
 - a) **funkcja podstawowa** oznaczona jest na rysunku zmiany planu jako symbol lub zbiór symboli funkcji, rozdzielonych przecinkiem (samodzielnie lub z ukośnikiem, w przypadku występowania funkcji uzupełniającej).

 - b) **funkcja uzupełniająca** -- występuje po jako pojedynczy symbol lub zbiór symboli funkcji, rozdzielonych przecinkami, po ukośniku. Lokalizacja budynku realizowanego w zakresie funkcji uzupełniającej może być dokonana jedynie przy realizacji funkcji podstawowej. Zakaz realizacji budynku w zakresie funkcji uzupełniającej jako samodzielnej inwestycji na działce. Przy lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej, standard zamieszkiwania zapewnia inwestor we własnym zakresie. Lokalizacja takich budynków nie może naruszać interesu prawnego lub uprawnień właścicieli sąsiednich działek.

 - c) **funkcja wykluczona** działalność usługowa mogąca znacząco oddziaływać na środowisko, wymagająca obowiązkowego sporządzenia raportu jej oddziaływania na środowisko, o którym mowa w art. 51, ust.1, pkt. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627) oraz art. 4, ust.2 Ustawy z dnia 27 lipca 2001 roku o wprowadzeniu ustawy - Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr.100, poz,1085).

Zasady kształtowania komunikacji

1. Szerokości ulic i dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) ulice lokalne (KL) -12 m,
 - b) ulice dojazdowe (KD) -10 m,
 - c) wewnętrzne drogi dojazdowe (WKD) 8 m.
2. Narożne ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniach, zapewniające pole widoczności:
 - a) na drogach dojazdowych i lokalnych - 5 x 5 m.
 - b) na dojazdach do ulicy głównej (krajowej) - 10x10 m
3. Adaptacja istniejących dróg do projektowanego układu komunikacji przez ich modernizację i dostosowanie do parametrów technicznych ustalonych w przepisach Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430).
4. Odległość obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni ulicy w śladzie drogi krajowej Nr 53:
 - a) mieszkalnych - 30 m,
 - b) nie przeznaczone na stały pobyt ludzi 25 m.
5. Odległość obiektów budowlanych od linii rozgraniczających:
 - a) ulicy lokalnej nie bliżej niż oznaczone na rysunku zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy lub przyległe do obowiązujących linii zabudowy, ulic dojazdowych według obowiązujących linii zabudowy i oznaczeń lokalizacji osi architektonicznej obiektów budowlanych na wskazanych działkach na rysunku zmiany planu działkach,
 - b) wewnętrznych dróg dojazdowych i placów manewrowych według obowiązujących linii zabudowy i oznaczeń lokalizacji osi architektonicznej obiektu, na wskazanych na rysunku zmiany planu działkach.
6. Na terenach zabudowanych, odstęp między włączeniami do drogi krajowej nie mniejsze niż 1000 m.
7. Zakaz projektowania nowych zjazdów z działek budowlanych na drogę krajową. Obsługa komunikacyjna nowo zagospodarowywanych terenów, położonych przy drodze krajowej odbywać się musi odrębnym systemem ulic lokalnych i wewnętrznych dróg dojazdowych.
8. W przypadku realizacji obiektów wymagających wyznaczenia miejsc parkingowych, miejsca te należy zaprojektować na działce inwestora, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.

§4

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaostrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Do czasu jej realizacji możliwa budowa ujęć indywidualnych.
2. Obowiązek budowy szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu podłączenia obiektów do grupowego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków lub budowy indywidualnego systemu oczyszczania ścieków.

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną, odpowiednio do potrzeb inwestorów określanych we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, będzie realizowane przez podłączenie obiektów do istniejących lub modernizowanych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych, których orientacyjną lokalizację oznaczono symbolem graficznym na rysunku zmiany planu.
4. W przypadku konieczności realizacji dodatkowych stacji transformatorowych, inwestor musi udostępnić teren do ich lokalizacji.
5. Odległości budynków od napowietrznych linii elektroenergetycznych powyżej 1kV, muszą być obliczone każdorazowo przy projektowaniu zagospodarowania działki lub terenu wg PN-75/E-05100.
6. Niezbędne modernizacje sieci infrastruktury technicznej dokonywane być mogą na terenach ich dotychczasowej lokalizacji a nowe linie lokalizować należy w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdnią.
7. Przyjęcie zasady nie lokalizowania nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi krajowej Nr 53. Wyjątki od tej zasady należy uzgadniać z zarządem tej drogi.
8. Zasilanie w media według uzyskiwanych do pozwolenia na budowę, warunków określonych przez dostawcę.
9. Parametry techniczne budowanych i modernizowanych sieci, oraz szczegółowe ich rozmieszczenie w liniach rozgraniczających dróg zostać określone w specjalistycznych opracowaniach branżowych i w projektach zagospodarowania terenów lub działek budowlanych.

§ 5

Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy ; zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym zasady podziału terenu na działki budowlane.

1. Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **P,U/MN** obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie terenu można realizować etapowo poprzez przeprowadzenie procedury scalenia i podziału na działki budowlane kolejnych enklaw terenów skupionych przy wewnętrznych drogach dojazdowych,
 - b) podział terenu na działki wg zasady określonej na rysunku zmiany planu,
 - c) istnieje możliwość dostosowania podziału terenu na działki do potrzeb przyszłych inwestorów przez połączenie projektowanych działek lub ich wtórny podział pod warunkiem:
 - utrzymania ustalonej linii zabudowy,
 - utrzymania głównych osi architektonicznych obiektów budowlanych na działkach oznaczonych na rysunku zmiany planu,
 - zapewnienia minimum 25 m frontu działek powstających w wyniku podziału,
 - d) lokalizacji działalności produkcyjnej i usług związanych wytwarzaniem niebezpiecznych ścieków technologicznych, pyłów, gazów i odpadów,
 - e) główne obiekty na działce, do których zalicza się budynki usługowe, administracyjne lub biurowo-socjalne a także, w przypadku ich realizacji, budynki mieszkalne należy lokalizować w obowiązującej linii zabudowy przedstawionej na rysunku zmiany planu,

- f) zabudowa działki obiektami budowlanymi realizowanymi w zakresie planowanego przeznaczenia terenu odbywać się musi z uwzględnieniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- g) na zamknięciu ulic należy lokalizować obiekty posiadające oś kompozycji architektonicznej w miejscu wskazanym na rysunku zmiany planu,
- h) na działkach przyległych do drogi krajowej należy formować pas zieleni izolacyjnej od uciążliwości tej drogi a ogrodzenie należy sytuować w odległości 5 m od istniejącej linii rozgraniczającej.

2. Parametry zabudowy:

- a) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem,
- b) poziom podłogi parteru nie więcej niż 1 m od poziomu terenu, budynkach mieszkalnych dachy dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu połaci 30° do 45°
- c) zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów pulpitowych i asymetrycznych oraz imitacji połaci dachowych na ścianach budynku,
- d) gabaryty i charakter nowych obiektów muszą stanowić kontynuację skali architektonicznej i charakteru zabudowy w odniesieniu do obiektów zrealizowanych bądź realizowanych w sąsiedztwie.
- e) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
- f) minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem MN,U obowiązują następujące ustalenia: 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) Uzupełnienie, wymiana, rozbudowa obiektów, możliwe w zakresie planowanego przeznaczenia terenu, pod warunkiem uwzględnienia warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- b) zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów pulpitowych i asymetrycznych oraz imitacji połaci dachowych na ścianach budynku,
- c) gabaryty i charakter nowych obiektów muszą stanowić kontynuację skali architektonicznej i charakteru obiektów zrealizowanych bądź realizowanych w sąsiedztwie

Parametry zabudowy:

- a) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji użytkowym poddaszem,
 - b) poziom podłogi parteru nie więcej niż 1 m od poziomu terenu,
 - c) w budynkach mieszkalnych dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o nachyleniu połaci 30° do 45°,
2. Zasady podziału terenu na działki:
- a) dodatkowe podziały możliwe, pod warunkiem zapewnienia bezpośredniej, bezpiecznej i zgodnej z normami technicznymi dostępności do drogi publicznej oraz uzyskania następujących szerokości frontów działek powstających w wyniku podziału:
 - przy zabudowie zagrodowej - 30 m,
 - przy zabudowie jednorodzinnej - 20 m,
 - przy zabudowie bliźniaczej - 15 m każda,
 - przy zabudowie związanej z działalnością gospodarczą - 25 m
3. Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem ZN obowiązują następujące ustalenia:
- Teren po obydwu stronach rowu odwadniającego należy pozostawić jako teren zieleni niskiej nie urządzonej, zapewniając tym samym możliwość
 - przeprowadzania prac konserwacyjnych rowu. A. Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem LS
 - obowiązują następujące ustalenia:
 - (1) Las do uporządkowania i uzupełnienia drzewostanu.

§6

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów.

1. Do czasu zagospodarowania terenów na funkcje zgodne ze zmianą planu grunty rolne pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.
2. Tymczasowych sposobów zabudowy i zagospodarowania terenów nie wyznacza się.

§7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego.

1. Podjęcie działań w zakresie realizacji grupowego systemu oczyszczania ścieków.
2. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych.
3. Przestrzeganie zasady, że uciążliwość wykonywanej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic własności, na której jest wykonywana.
4. Zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko wymagających obowiązkowego sporządzenia raportu ich oddziaływania na środowisko, o którym mowa w art. 51, ust.1, pkt. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627) oraz art. 4, ust.2 Ustawy z dnia 27 lipca 2001 roku o wprowadzeniu ustawy -- Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr.100, poz,1085).

5. Utrzymanie drożności cieków wodnych i podnoszenie klasy ich czystości.
6. Zachowanie istniejącego systemu melioracji i drzewostanu.
7. Gromadzenie odpadów w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych i zapewnienie wywożenia odpadów na wysypisko.
8. Stosowanie do ogrzewania, w miarę możliwości, ekologicznych nośników energii.

ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

§8

Stawka będąca podstawą jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem:

- | | | | |
|----------|---|-------------|--------|
| U, P/MN, | - | w wysokości | „O” %, |
| MN,U | - | w wysokości | „O” %. |

§9

Tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Myszyniec, uchwalonego uchwałą Nr VI/26/94 Rady Gminy Myszyniec z dnia 12.12.1994 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Ostrołęckiego Nr 12, poz. 146, z dnia 15.12.1994 r., w części dotyczącej terenów objętych niniejszą uchwałą.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Myszyniec.

§ 11

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

Przewodniczący Rady Gminy

Adam Andrzejczyk