**UCHWAŁA NR XXIX/184/2005**

**RADY GMINY Strzegowo**

**z dnia 10 czerwca 2005 r.**

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w miejscowościach: Unierzyż, Prusocin, Unikowo, Rydzyn Szlachecki, Rydzyn Włościański i Marianowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5, art. 40 ust. 1 ustawy z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r poz. 717 z późniejszymi zmianami) w związku z Uchwałą Nr XVIII/105/2004 Rady Gminy Strzegowo z dnia 09 czerwca 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – RADA GMINY Strzegowo uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny w obrębach geodezyjnych: Unierzyż, Prusocin, Unikowo, Rydzyn Szlachecki, Rydzyn Włościański i Marianowo.

§1.

1. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zwany dalej „Planem” składa się z następujących części, stanowiących integralną całość:
   a) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały,
   b) części graficznej, którą tworzą rysunki Planu stanowiące załączniki o nr 1-6 do uchwały,
   c) rozstrzygnięć dotyczących zgodności rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Strzegowo - załącznik nr 7,
   d) rozstrzygnięć dotyczących sposobu rozpatrzenia uwag do projektu Planu - załącznik nr 8,
   e) rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w Planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy -załącznik nr 9,

2. Rysunki Planu w skali 1 : 1000 stanowią załączniki do uchwały o nr 1 - 2 oraz 1:5000 o nr 3-6 i obowiązują w następującym zakresie ustaleń:
   1) granicy obszarów objętych planem,
   2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
   3) przeznaczenia terenu.

§ 2.

1. Celem regulacji zawartych w Planie jest określenie:
   1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2) zasad ochrony środowiska i przyrody,
   3) zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   4) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
   5) parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, w tym gabarytów obiektów i linii zabudowy,
   6) zasad podziału nieruchomości,
   7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
   8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
   9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia Planu.
2. Na obszarach objętych Planem nie zachodzą przesłanki do określenia:
   1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
   2) granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
   3) zasad i warunków scalania nieruchomości.

§ 3.

Dla obszarów objętych Planem określa się następujące przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym:

1) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej – ML
2) tereny obsługi ruchu turystycznego – UT
3) tereny lasów i zadrzewień – ZL
4) tereny dróg gminnych – KD
5) tereny dróg dojazdowych – KDW

§ 4.

1. W zakresie **ochrony środowiska przyrodniczego** ustala się:
   1) Ochronę istniejących zadrzewień i zakrzewień poprzez zakaz nieuzasadnionego zmniejszania ilości istniejącego drzewostanu.
   2) Wprowadzanie zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg publicznych.
   3) Utrzymanie i uzupełnianie zadrzewień i zakrzewień przydrożnych i nadwodnych.
   4) Lokalizację obiektów mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów prawo ochrony środowiska po spełnieniu warunków wynikających z przepisów szczególnych.
   5) Ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.
   6) Konieczność zachowania powierzchni biologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na poziomie min. 40-70% powierzchni działki (w zależności od przeznaczenia terenu).
   7) Zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych. Do czasu realizacji systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków (oczyszczalnia ścieków w Strzegowie) dopuszcza się rozwiązania dotychczasowe tj. gromadzenie ścieków w indywidualnych, szczelnych zbiornikach (szamba).
   8) Prowadzenie właściwej gospodarki odpadami poprzez gromadzenie w szczelnych pojemnikach na odpady (z uwzględnieniem segregacji), które

powinny być sukcesywnie wywożone do zakładu utylizacyjnego lub na składowisko.

9) Preferencje do stosowania czynników grzewczych ze źródeł bezpiecznych ekologicznie (olej opałowy, gaz lub energia elektryczna).

2. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego** ustala się:

   1) Ochronę stanowisk archeologicznych oznaczonych na rys. planu (załącznik nr 1) symbolem *AR* poprzez:

      a) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zbytków zmiany użytkowania terenów rolnych i leśnych oraz nowych inwestycji kubaturowych, drogowych i liniowych,

      b) prowadzenie wszelkich prac ziemnych należy poprzedzić badaniami archeologicznymi na koszt inwestora,

   2) Obowiązek nawiązywania formy architektonicznej do tradycji regionalnej.

3. W zakresie **warunków zagospodarowania** terenów przeznaczonych na **cele leśne** oznaczonych **ZL** ustala się:

   1) Zakaz zabudowy.

   2) Realizację zalesień w oparciu o ustawę z dnia 28 września 1991 roku o lasach (z późniejszymi zmianami).

   3) Zakładanie upraw leśnych w odległości minimum 3m od granicy użytku rolnego lub od cieków i rowów oraz linii rozgraniczającej drogi publiczne.

   4) Ograniczanie w maksymalnym stopniu zabiegów hydromelioracyjnych do niezbędnych prac związanych z bieżącą konserwacją istniejących urządzeń melioracyjnych.

   5) Podczas zalesiania gruntów porolnych pozostawianie istniejących oczek wodnych, nieużytków, jak również zadrzewień powstałych w wyniku sukcesji naturalnej.

6) Prowadzenie upraw leśnych pod liniami energetycznymi w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie sieci (dobór odpowiednich gatunków drzew i krzewów).
7) Dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. wodociągu, kanalizacji, linii energetycznych).
8) Prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z uproszczonymi planami urządzania lasu oraz obowiązującymi przepisami szczególnymi.

**4.** Ustalenia dotyczące **zasad i warunków podziału nieruchomości:**

1) Ustala się zasadę zachowania istniejących podziałów z możliwością łączenia sąsiednich działek.
2) Dopuszcza się podział na działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 5.

**Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji**

1. W zakresie **infrastruktury technicznej** ustala się:

1) Zaopatrzenie w wodę z wodociągu sieciowego. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z własnego ujęcia wody.
2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo do kanalizacji sieciowej i oczyszczalni ścieków w Strzegowie. Do czasu realizacji systemu kanalizacji i oczyszczalni ścieków dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe okresowo opróżnianych wozem asenizacyjnym i wywóz na wysokosprawną oczyszczalnię ścieków.
3) Wody deszczowe należy zagospodarować w granicach działki.
4) Usuwanie odpadów komunalnych w oparciu o indywidualne pojemniki (kontenery) i sukcesywny wywóz do zakładu utylizacji odpadów lub na składowisko odpadów. Zaleca się wdrażanie segregacji odpadów w miejscu ich powstawania.
5) Zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych z preferencją do stosowania paliw czystych ekologicznie – gaz, energia elektryczna, olej opałowy.

6) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny. Lokalizowanie i realizacja słupowych i kontenerowych stacji transformatorowych nie wymaga zmiany Planu.
7) Lokalizowanie urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, w wyjątkowych przypadkach pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a linią zabudowy z zachowaniem przepisów szczególnych.
8) Dopuszcza się lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej w granicach wyznaczonych terenów bez konieczności zmiany Planu.

2. W zakresie **komunikacji** ustala się:
   1) Obsługę komunikacyjną terenów za pośrednictwem istniejącej sieci dróg publicznych.
   2) Możliwość przeznaczania terenów na poszerzenie istniejących dróg bez konieczności zmiany Planu.

§ 6.

1. W miejscowości **Unierzyż** teren obejmujący dz. nr 222 o powierzchni ok. 2,4 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod obsługę ruchu turystycznego, oznacza symbolem **UT** – ***Tereny obsługi ruchu turystycznego*** i ustala się:
   1) linię zabudowy w odległości min. 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 7 (projektowana obwodnica we wschodniej części miejscowości) oraz min. 15 m od linii rozgraniczającej drogę gminną,
   2) rezerwę terenu oznaczoną KD na poszerzenie drogi gminnej do szerokości min. 15 m w liniach rozgraniczających,
   3) obsługa komunikacyjna terenu za pośrednictwem drogi gminnej (ewentualne urządzanie bezpośrednich wjazdów na drogę krajową po uzgodnieniu z Zarządcą Drogi),
   4) możliwość realizacji obiektów o maksymalnej wysokości do 2 kondygnacji,

5) stosowanie dachów pochyłych o kącie nachylenia min. 20$^{o}$ z okapem wysuniętym poza płaszczyznę ściany,
6) dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela obiektu,
7) dopuszcza się realizację parterowej zabudowy towarzyszącej (budynki gospodarcze, garaże) architektonicznie zharmonizowanej z obiektem głównym,
8) zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% powierzchni działki,
9) dopuszcza się podział terenu przy zachowaniu minimalnej powierzchni nowotworzonej działki - 0,20 ha,
10) obowiązek wprowadzania zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg,
11) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu,
12) zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

2. W miejscowości **Prusocin** teren obejmujący działki nr: 129/1 – 129/15 o łącznej pow. 1,12 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się pod zabudowę rekreacji indywidualnej i oznacza **1ML, 2ML** – ***Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej*** oraz ustala się:
   1) adaptuje się istniejący podział na działki z możliwością ich łączenia i wspólnego zagospodarowania,
   2) obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogę wewnętrzną (ciąg pieszo – jezdny) o szerokości min. 5m w liniach rozgraniczających oznaczony symbolem KDW (dz. 129/16 i 129/6),
   3) linia zabudowy w odległości 6-8m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2,
   4) możliwość realizacji parterowych budynków mieszkalnych z poddaszem użytkowym (o maksymalnej wysokości do 1,5 kondygnacji),
   5) stosowanie dachów pochyłych o kącie nachylenia min. 30$^{o}$ z okapami wysuniętymi poza płaszczyznę ścian,
   6) zakaz lokalizacji obiektów gospodarczych,

7) zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 70% powierzchni działki,
8) obowiązek utrzymania i należytą konserwację zieleni istniejącej, a także wprowadzanie nowych nasadzeń drzew i krzewów,
9) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
10) zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

3. W miejscowości **Unikowo** teren obejmujący działki: nr 165 i 166 o łącznej pow. ok. 3,3 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się na cele leśne i oznacza **ZL** – ***Tereny lasów*** oraz ustala się:
   1) obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4 pkt 2,
   2) zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.
4. W miejscowości **Rydzyn Szlachecki** teren obejmujący część dz. 143 o pow. ok. 4,0 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się na cele leśne i oznacza **ZL** – ***Tereny lasów*** oraz ustala się:
   1) obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4 pkt 2,
   2) zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.
5. W miejscowości **Rydzyn Włościański** teren obejmujący dz. 78 i część dz. 79 o łącznej pow. ok. 1,0 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się na cele leśne i oznacza – **1ZL, 2ZL** – ***Tereny lasów*** oraz ustala się:
   1) obowiązek stosowania ustaleń określonych w § 4 pkt 2,
   1) zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.
6. W miejscowości **Marianowo** teren obejmujący część dz. nr 42 o pow. 3,7 ha stanowiący użytki rolne przeznacza się na cele leśne i oznacza **1ZL, 2ZL** – ***Tereny lasów*** oraz ustala się:
   1) obowiązek stosowania ustaleń określonych w §4 pkt 2,

2) w realizacji zalesień uwzględnić przebieg gazociągu tranzytowego Jamał – Europa Zachodnia oznaczonego symbolem G na załączniku graficznym nr 6,
3) zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 7.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzegowo.

§ 8.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

***Przewodniczący Rady Gminy***

*Jerzy Karwowski*

**Załącznik nr 7**

Do Uchwały Nr XXIX/184/2005
Rady Gminy Strzegowo
z dn. 10 czerwca 2005 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące zgodności Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Strzegowo w miejscowościach: Unierzyż, Prusocin, Unikowo, Rydzyn Szlachecki, Rydzyn Włościański i Marianowo z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Strzegowo*.

Uwzględniając uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego przyjęte w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Strzegowo* stwierdza się:

•0 Zgodność planu miejscowego z polityką przestrzenną wyrażoną w „Studium",

•1 Określenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania przedmiotowych terenów jest zgodne z ustaleniami „Studium",

•2 Realizacja przedmiotowego Planu odpowiada potrzebom społeczno-gospodarczego rozwoju gm. Strzegowo.

*Przewodniczący Rady Gminy*
*Jerzy Karwowski*

**Załącznik nr 8**

Do Uchwały Nr XXIX/184/2005
Rady Gminy Strzegowo
z dn. 10 czerwca 2005 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegowo w miejscowościach: Unierzyż, Prusocin, Unikowo, Rydzyn Szlachecki, Rydzyn Włościański i Marianowo

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Strzegowo w miejscowościach: Unierzyż, Prusocin, Unikowo, Rydzyn Szlachecki, Rydzyn Włościański i Marianowo nie zgłoszono żadnych uwag i wniosków. Również w wyznaczonym terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne mogły wnosić uwagi dotyczące projektu Planu, nie wniesiono żadnych uwag.

W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba rozpatrywania uwag do projektu Planu.

*Przewodniczący Rady Gminy*
*Jerzy Karwowski*

**Załącznik nr 9**

Do Uchwały Nr XXIX/184/2005
Rady Gminy Strzegowo
z dn. 10 czerwca 2005 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Strzegowo w miejscowościach: Unierzyż, Prusocin, Unikowo, Rydzyn Szlachecki, Rydzyn Włościański i Marianowo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z ustaleń w/w Planu należy realizacja drogi publicznej w miejscowości Unierzyż. Wykup gruntów na poszerzenie drogi gminnej do wymaganych parametrów związany będzie z poniesieniem szacunkowych kosztów w wysokości ok. 11 250 zł (wg cen bieżących).

Ustalenia w.w Planu dotyczące przeznaczenia terenów pod zalesienia nie określają inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Nie występuje zatem potrzeba ustalenia sposobu realizacji powyższych inwestycji.

*Przewodniczący Rady Gminy*
*Jerzy Karwowski*