**UCHWAŁA Nr XVII/129/2008**
**RADY GMINY STRZEGOWO**
**z dnia 20.06.2008 roku**

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części miejscowości **Niedzbórz**

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) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 1 i 2, art. 20 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą nr XXXVII/226/2006 Rady Gminy Strzegowo z dnia 11 kwietnia 2006 roku – RADA GMINY STRZEGOWO po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegowo", postanawia co następuje:

§1.

Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obejmujący część miejscowości Niedzbórz zwany dalej planem, który składa się z następujących części, tworzących integralną całość:

1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały,
2) części graficznej - rysunku planu w skali 1 : 2000 - załącznik nr 1 do uchwały,
3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2A i 2B do uchwały,
4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej - załącznik nr 3 do uchwały.

§2.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
   1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
   3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
8) zasad podziału nieruchomości,
9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:
   1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
   2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
   3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń:
   1) granicy obszaru objętego planem,
   2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
   3) przeznaczenia terenu,
   4) linii zabudowy.

§ 3.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. *planie* – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały (wraz z załącznikiem graficznym), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

2. *przepisach odrębnych* – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
3. *uchwale* – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
4. *rysunku planu* – należy przez to rozumieć, stanowiący integralną część planu, rysunek w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny do uchwały,
5. *terenie* – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
6. *linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą (nieprzekraczalną) dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego budynku od linii rozgraniczającej terenu bądź krawędzi jezdni ulicy lub drogi,
7. *działce budowlanej* – należy przez to rozumieć część nieruchomości lub nieruchomość, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów oraz ustaleń planu,
8. *powierzchni terenu biologicznie czynnej* – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością, wodą powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 $m^2$,
9. *maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy* - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i realizowanych na działce, do powierzchni całkowitej działki,
10. *usługach* – należy przez to rozumieć obiekty i budowle służące zaspokajaniu potrzeb ludności a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi,
11. *obszarze przestrzeni publicznej* - należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno – przestrzenne.

§ 4.

**Ustalenia ogólne**

1. Dla obszaru objętego planem określa się następujące **przeznaczenie terenów**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolem literowym:
   1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**,
   2) Tereny zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym – **RM**,
   3) Tereny zabudowy wielorodzinnej – **MW**,
   4) Tereny usług – **U**, usług kultu religijnego – **UK**, usług sportu i rekreacji – **US**, usług oświaty – **UO** i usług zdrowia – **UZ**,
   5) Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – **P**,
   6) Tereny rolnicze – **R**,
   7) Tereny zieleni urządzonej (m.in. parki, zieleń urządzona) – **ZP**,
   8) Tereny wód powierzchniowych – **WS**,
   9) Tereny dróg publicznych (powiatowe i gminne) – **KD**,
   10) Tereny dróg wewnętrznych – **KDW**,
   11) Tereny ciągów pieszo-jezdnych – **KP**,
   12) Tereny obsługi komunikacji (parkingi) – **Kp**.
2. Kolejny numer przed symbolem literowym oznacza odrębny kompleks terenu, dla którego wskazano szczególne zasady zagospodarowania.
3. W terenach wielofunkcyjnych (oznaczonych na rysunku dwoma lub trzema symbolami oddzielonymi przecinkami) nie ustala się proporcji udziału poszczególnych funkcji, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

§ 5.

1. W zakresie **ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego** ustala się:
   1) Obowiązek przestrzegania zasad gospodarowania określonych w Rozporządzeniu nr 24 Wojewody Mazowieckiego z dn. 15.04.2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. nr 91 poz. 2456) w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2) Ochronę istniejących zadrzewień i zakrzewień poprzez zakaz nieuzasadnionego zmniejszania ilości istniejącego drzewostanu.

3) Wprowadzanie zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg publicznych.

4) Ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i produkcyjne nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

5) Minimalna wielkość nowotworzonych działek, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uwzględniającymi położenie i funkcje terenów, jednak nie mniejsza niż – 800 $m^2$ (z tolerancją 20%).

6) Konieczność zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej na poziomie min. 60% powierzchni działki zabudowy jednorodzinnej i 40% powierzchni działki zabudowy usługowej oraz działki pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

7) Wokół terenu cmentarza wyznacza się strefę ochrony sanitarnej o szerokości 50,0 m (sięgającą na teren 7U i 8MN), w której:
   a) obowiązuje zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz ujęć wód,
   b) zaleca się wprowadzanie zieleni wysokiej i niskiej.

8) W zakresie gospodarki odpadami plan ustala realizację gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi, w tym:
   a) gromadzenie odpadów w szczelnych zbiornikach z uwzględnieniem selektywnej zbiórki (odpady wymieszane przeznaczone na składowisko, surowce wtórne, odpady organiczne przeznaczone do kompostowania, wydzielone odpady niebezpieczne),
   b) utylizacja odpadów poprzez składowanie na składowisku gminnym w miejscowości Konotopa a docelowo – właściwy zakład gospodarki odpadami.

9) W zakresie ochrony wód ustala się następujące zasady:
   a) zachowanie istniejącego układu hydrograficznego: cieków powierzchniowych, zbiorników i oczek wodnych,
   b) zakaz odprowadzania do wód powierzchniowych i gruntowych nie oczyszczonych ścieków nie spełniających warunków określonych w przepisach odrębnych,
   c) zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 4,0 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych,

d) odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez system kanalizacyjny do oczyszczalni ścieków w Strzegowie,
e) utrzymanie drożności cieków wodnych z uwzględnieniem budowy przepustów przy urządzaniu nowych dróg. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać w porozumieniu i na warunkach zarządcy urządzeń melioracyjnych,
f) wskazane stosowanie metod ściołowych w obiektach produkcji zwierzęcej.

10) W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się następujące zasady:
a) podejmowanie działań realizacyjnych dotyczących instalowania urządzeń przeciwdziałających zanieczyszczaniu powietrza,
b) eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza, poza terenem do którego prowadzący instalacje posiada tytuł prawny,
c) preferencje do stosowania czynników grzewczych ze źródeł bezpiecznych ekologicznie (olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz, energia elektryczna) lub z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.

11) W zakresie ochrony ludzi i środowiska przed hałasem i wibracjami obowiązują następujące zasady:
a) dopuszczalne poziomy hałasu dla poszczególnych obszarów zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) uciążliwość akustyczna obiektów produkcyjnych i usługowych winna zamykać się w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny,
c) preferowanie działań służących wyeliminowaniu hałasu o ponadnormatywnym natężeniu, głównie z obszarów zabudowy mieszkaniowej poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń.

12) W zakresie ochrony ludzi i środowiska przed szkodliwym elektroenergetycznym promieniowaniem niejonizującym obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 5,0 m od skrajnego przewodu linii SN 15kV.

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

1) Ochronę kościoła pod wezwaniem św. Mikołaja - obiektu wpisanego do rejestru zabytków, w tym obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zasad prowadzenia wszelkich prac i robót budowlanych.
2) Ochronę plebani - obiektu uznanego za zabytkowy lecz nie wpisanego do rejestru zabytków. Wszelkie działania inwestycyjne (remont, rozbiórka itp.) w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
3) Ochronę stanowiska archeologicznego oznaczonego na rys. Planu - *AR* poprzez prowadzenie wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym. W przypadku stwierdzenia obiektów archeologicznych lub archeologicznej warstwy kulturowej badania ratownicze należy wykonać na koszt inwestora.
4) Obowiązek ochrony związanych z historią regionu: pomników, figurek i krzyży przydrożnych jako wyznaczników dawnych układów drogowych.

3. W zakresie **warunków zabudowy i zagospodarowania** ustala się:

3.1. Na terenach **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonych **MW**:

1) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji.
2) Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 12,0 m.
3) Możliwość realizacji parterowej zabudowy towarzyszącej (budynki gospodarcze, garaże) architektonicznie zharmonizowanej z budynkami mieszkalnymi.
4) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
5) Możliwość lokalizacji nieuciążliwej działalności usługowej w istniejących budynkach mieszkalnych lub zabudowie towarzyszącej.

3.2. Na terenach **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych **MN** ustala się:

1) Utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych i towarzyszących z możliwością wymiany, rozbudowy i modernizacji.
2) Możliwość realizacji budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i wysokości do kalenicy max. 11,0 m.
3) Stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o symetrycznych spadkach z kątem nachylenia $30^{o}$-$40^{o}$ z okapami wysuniętymi poza płaszczyznę ścian.
4) Możliwość realizacji parterowej zabudowy towarzyszącej (budynki gospodarcze, garaże) architektonicznie zharmonizowanej z budynkiem mieszkalnym.

6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
5) Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym lub zabudowie towarzyszącej przy zapewnieniu miejsc postojowych zgodnie z § 6. ust. 2. pkt 12.
6) Zachowanie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej na poziomie 60% powierzchni nowotworzonej działki.
7) Obowiązek utrzymania i należytą konserwację zieleni istniejącej, a także wprowadzanie nowych, uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów.
8) Możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu.

3.3. Na terenach **zabudowy zagrodowej** oznaczonych **RM** ustala się:

1) Możliwość wymiany, rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy.
2) Możliwość realizacji budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i wysokości do kalenicy max. 11,0 m.
3) Możliwość realizacji budynków i obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną o wysokości do 2 kondygnacji.
4) Stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o symetrycznych spadkach z kątem nachylenia $30^{o}$-$40^{o}$ z okapami wysuniętymi poza płaszczyznę ścian.
7) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
5) Dopuszcza się realizację obiektów produkcji zwierzęcej o łącznej obsadzie nie przekraczającej 40 DJP w gospodarstwie rolnym.
6) Dopuszcza się lokalizację usług w budynku mieszkalnym lub zabudowie towarzyszącej.
7) Ewentualna uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice własności do której inwestor posiada tytuł prawny.
8) Dopuszcza się możliwość zmiany funkcji zabudowy rolniczej na cele zabudowy mieszkaniowej lub usługowej.
9) Dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (linii energetycznych, sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej).

3.4. Na terenach **zabudowy usługowej** oznaczonych **U** oraz **obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** oznaczonych **P** ustala się:

1) Możliwość rozbudowy, przebudowy i wymiany istniejących budynków.
2) Możliwość realizacji obiektów parterowych o maksymalnej wysokości do 10,0 m Poziom posadowienia posadzki parteru na wys. max. 0,6 m nad poziom terenu.
3) Stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o symetrycznych spadkach z kątem nachylenia min. 20$^{o}$ z okapami wysuniętymi poza płaszczyznę ścian.
8) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
4) Dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właścicieli obiektu (jeśli dalsze ustalenia nie stanowią inaczej).
5) Ewentualna uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice własności, do której właściciel posiada tytuł prawny.
6) Dopuszcza się realizację instalacji i urządzeń wynikających z procesów technologicznych oraz niezbędnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
7) Zachowanie powierzchni terenu biologicznie czynnej na poziomie minimum 40% powierzchni nowotworzonej działki.
8) Miejsca postojowe dla korzystających z usług i działalności produkcyjnej zapewnić w granicach działki w ilości 2 miejsca na każde 100 m$^2$ powierzchni usługowej, przy czym nie mniej niż 2.
9) W procesie realizacji inwestycji uwzględnić zieleń izolacyjną ograniczającą hałas i zapachy. W procesie produkcyjnym oraz transporcie zewnętrznym zastosować urządzenia ograniczające hałas oraz emisję niezorganizowaną.

3.5. Na terenach **rolniczych** oznaczonych **R** ustala się:

1) Zachowanie zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych oraz istniejącego układu hydrograficznego: cieków powierzchniowych, stawów i oczek wodnych.
2) Dopuszcza się realizację stawów rybnych i zbiorników wodnych służących zrównoważonemu wykorzystaniu użytków rolnych oraz urządzeń melioracji wodnych zapewniających racjonalną gospodarkę wodną.

3) Możliwość realizacji dróg dojazdowych do pól i siedlisk oraz napowietrznej i podziemnej sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, telefonicznej, gazowej i energetycznej).
4) Dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym o powierzchni minimum 10,0 ha (nie wliczając w to gruntów dzierżawionych) w miejscach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
5) Możliwość realizacji obiektów w ramach rozbudowy istniejących siedlisk rolniczych (RM) na bezpośrednio sąsiednie tereny rolnicze (R) niezależnie od powierzchni gospodarstwa rolnego.

3.6. Na terenach **zieleni urządzonej** oznaczonych **ZP** ustala się:

1) Utrzymanie istniejącej zieleni oraz wprowadzanie nowych nasadzeń drzew i krzewów.
2) Dopuszcza się urządzanie ciągów spacerowych o nawierzchni rozbieralnej – z kostki betonowej, kamiennej itp.
3) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń niekubaturowych z przeznaczeniem na cele kultury, turystyki, gastronomii i sportu.

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

1) Ustala się zasadę zachowania istniejących podziałów z możliwością scaleń i wtórnych podziałów w sposób wynikający z przeznaczenia terenu ustalonego niniejszym planem.
2) Dokonywany podział terenu na działki powinien zapewnić dostępność komunikacyjną każdej działki do drogi publicznej bezpośrednią lub poprzez drogę wewnętrzną o szerokości
3) min. 8,0 m w liniach rozgraniczających (wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów). Dopuszcza się ustanawianie służebności drogowej w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej. W przypadku wydzielenia nie więcej niż trzy działki dopuszcza się wydzielenie ciągu pieszo - jezdnego o szer. min. 5,0 m w liniach rozgraniczających.
4) Minimalna wielkość nowotworzonych działek (z wyłączeniem terenu 29MN,U):

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 800 $m^2$ z tolerancją 20% przy zachowaniu szerokości frontu nowotworzonej działki zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej nie mniej niż 20,0 m, a zabudowy bliźniaczej – minimum 15,0 m,
b) zabudowy usługowej i produkcyjnej 1 500 $m^2$ z tolerancją 20% przy zachowaniu szerokości frontu działki nie mniej niż 30,0 m,
c) zabudowy zagrodowej – 2 000 $m^2$ przy zachowaniu szerokości frontu działki nie mniej niż 30,0 m.

5) Na terenach obecnie zabudowanych dopuszcza się podział na działki mniejsze niż ustalone w niniejszym planie przy zachowaniu warunków określonych w przepisach odrębnych.
6) Zasady podziału terenów na działki przedstawione na rysunku planu mają charakter orientacyjny.

§ 6.

**Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji**

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

1) Zaopatrzenie w wodę z wodociągu sieciowego.
2) W zakresie unieszkodliwiania ścieków ustala się:
a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sieciowej i oczyszczalni ścieków w Strzegowie,
b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników,
c) zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne na terenach skanalizowanych.
3) Wody deszczowe z terenów usługowo-produkcyjnych i nawierzchni dróg powinny być odprowadzane do kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska.
4) Zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych z preferencją do stosowania paliw czystych ekologicznie – gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.
5) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej w sąsiedztwie sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.

Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących napowietrznych i kablowych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia w dostosowaniu do przyszłego zagospodarowania oraz budowę nowych stacji transformatorowych.

6) Lokalizowanie urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej (sieć energetyczna, kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa, telekomunikacyjna) w liniach rozgraniczających dróg.
7) Dopuszcza się lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej na terenach o określonych w planie funkcjach na podstawie opracowań technicznych z uwzględnieniem uwarunkowań i przepisów odrębnych bez konieczności zmiany planu.

2. W zakresie **komunikacji** ustala się:

1) Powiązania zewnętrzne za pośrednictwem istniejących dróg powiatowych: nr 07362 Dalnia – Drogiszka – Niedzbórz (klasy L), nr 07378 Strzegowo – Niedzbórz – Czeruchy (klasy Z) i nr 07380 Niedzbórz – Modła Włościańska (klasy Z) oznaczone na rysunku planu 1KD-3KD.
2) Układ komunikacyjny obszaru opracowania poprzez drogi gminne oznaczone 4KD - 6KD i drogi dojazdowe wewnętrzne oznaczone 1KDW – 10KDW oraz ciąg pieszo-jezdny oznaczony KP.
3) Zachowanie istniejącego układu komunikacyjnego z możliwością przebudowy ulic i dróg istniejących z zachowaniem parametrów ustalonych planem lub dostosowania do parametrów określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.
4) Dopuszcza się realizację nie ustalonych planem ulic dojazdowych wewnętrznych, dojazdów, dojść, ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszo – jezdnych w terenach przeznaczonych pod zabudowę przy zachowaniu ustaleń planu i przepisów odrębnych.
5) Dopuszcza się przekształcenie dróg wewnętrznych w drogi publiczne w oparciu o przepisy odrębne, przy zachowaniu warunku, że posiadają szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m.
6) W wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenach komunikacji (KD, KDW):
   a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego,

b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i zieleni, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach dot. dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi,

c) nakazuje się ochronę miejsc związanych z historią regionu: pomników, figurek i krzyży przydrożnych (nie należy zmieniać ich usytuowania).

7) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych inwestycji na terenach zabudowanych w odległości min.:

a) 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg powiatowych i nie mniej niż 6,0 m od linii rozgraniczających drogi,

b) 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminne,

c) 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrzne,

d) dopuszcza się mniejsze niż wyżej wymienione odległości linii zabudowy od dróg gminnych - tylko w nawiązaniu do istniejącej trwałej zabudowy na działkach sąsiednich.

8) Dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne ustala się:

| **Oznaczenie na rys. planu** | **Kategoria** | **Klasa** | **Szerokość w liniach rozgraniczających (m)** | **Uwagi** |
|---|---|---|---|---|
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| 1KD | powiatowa<br>Dalnia – Drogiszka – Niedzbórz | L | 14-16 | preferowana realizacja ścieżki rowerowej wzdłuż terenu 8MN i 7U |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|
| 2KD | powiatowa<br>Strzegowo – Niedzbórz - Czeruchy | Z | 12-20 | |
| 3KD | powiatowa<br>Niedzbórz – Modła Włościańska | Z | 12-15 | |
| 4KD | gminna | D | 12-14 | |
| 5KD | gminna | D | 8-12 | |
| 6KD | gminna | D | 10-14 | |

9) Minimalną szerokość w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych KDW ustala się:
   a) 10,0 m dla dróg: 7KDW, 8KDW,
   b) 8,0 m dla dróg: 1KDW, 2KDW, 5KDW, 6KDW, 9KDW, 10KDW,
   c) 6,0 m dla dróg: 3KDW, 4KDW.
10) Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KP – 5,0 m.
11) Na skrzyżowaniach dróg i ulic powinny być stosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejsze niż 5m x 5m w terenach zabudowanych.
12) Minimalne wskaźniki parkingowe na:
   a) terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca dla każdej działki, wliczając w to miejsce w garażu,
   b) terenach zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 2 m.p./100m$^2$ pow. użytkowej i nie mniej niż 2.
13) Możliwość realizacji ścieżek rowerowych o szer. min. 2,0 m w liniach rozgraniczających drogi publiczne.

§ 7.

## Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

1. Na terenie objętym planem ustala się obszary przestrzeni publicznej, które stanowią:
   1) tereny usług sakralnych (UK), zdrowia (UZ), oświaty (UO), sportu i rekreacji (US),

2) tereny zieleni urządzonej, parkowej (ZP),
3) tereny dróg publicznych i obiektów transportu publicznego (KD, KP, Kp),

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) możliwość modernizacji istniejącej zabudowy i realizację nowej o funkcjach: kultury, oświaty, zdrowia, (m.in. przystosowanie terenów do organizowania imprez masowych) stosownie do ustaleń planu,
   2) odnowę obiektów zabytkowych i ich adaptację na cele publiczne,
   3) modernizację przestrzeni publicznej (m.in. drogi, place, chodniki, miejsca parkingowe, parki, tereny zielone),
   4) realizację publicznej infrastruktury związanej z rozwojem funkcji turystycznych.

§ 8.

**Ustalenia szczegółowe**

1. Dla terenów oznaczonych: **1MN,RM** o pow. ok. 0,93 ha, **2MN,RM** o pow. ok. 1,73 ha i **3MN,RM** o pow. ok. 1,52 ha ustala się:
   1) Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej.
   2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
   3) Utrzymanie istniejących zadrzewień oraz wprowadzanie nowych nasadzeń drzew i krzewów.
   4) W zagospodarowaniu terenu 3MN,RM konieczność uwzględnienia istniejących urządzeń wodno-melioracyjnych.
   5) W zagospodarowaniu terenu 2MN,RM i 3MN,RM uwzględnić istniejące liniowe urządzenia infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, kanalizacyjna).
   6) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 5. ust.1, 3.2.; 3.3.; 4 i § 6.
2. Dla terenu oznaczonego **4MN** o pow. ok. 0,89 ha ustala się:
   1) Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
   2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
   3) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 5. ust. 1, 3.2.; 4 i § 6.

3. Dla terenów oznaczonych: **5U** o pow. ok. 0,17 ha, **7U** o pow. ok. 0,15 ha, **15U** o pow. ok. 0,14 ha, **19U** o pow. ok. 0,36 ha, **21U** o pow. ok. 0,19 ha i **33U** o pow. ok. 0,21 ha ustala się:
   1) Przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej.
   2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
   3) Dla terenu 7U zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej dla właścicieli usług. Dopuszcza się lokalizację parkingu oraz obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem cmentarza, m.in.: miejsca gromadzenia odpadów, elementy małej architektury.
   4) Zakaz podziału terenu 21U i 33U na działki.
   5) W przypadku podziału terenu 19U obsługa komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną 6KDW.
   6) W zagospodarowaniu terenu 15U uwzględnić przebieg linii energetycznej średniego napięcia (pas wolny od zabudowy o szerokości po 5,0 m od skrajnego przewodu linii).
   7) W zagospodarowaniu terenu 19U uwzględnić przebieg sieci kanalizacyjnej.
   8) W zagospodarowaniu terenu 7U uwzględnić przebieg napowietrznej linii telekomunikacyjnej.
   9) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 5. ust.1, 3.4.; 4 i § 6.
4. Dla terenów oznaczonych: **8MN** o pow. ok. 0,65 ha, **11 MN** o pow. ok. 2,39 ha, **18 MN** o pow. ok. 0,61 ha, **23 MN** o pow. ok. 1,37 ha, **24 MN** o pow. ok. 0,13 ha, **25 MN** o pow. ok. 0,32 ha, **34 MN** o pow. ok. 1,86 ha, **35 MN** o pow. ok. 1,46 ha i **43MN** o pow. ok. 1,32 ha ustala się:
   1) Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
   2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
   3) W terenach: 23MN, 25MN, 34MN i 35 MN dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych na granicy z działką sąsiednią, przy zachowaniu warunku łączenia obiektów o tej samej funkcji oraz jednolitych gabarytach i architekturze.
   4) W zagospodarowaniu terenu 8MN uwzględnić przebieg napowietrznej linii telekomunikacyjnej.
   5) W zagospodarowaniu terenu 11MN i 18MN uwzględnić przebieg linii energetycznej średniego napięcia (pas wolny od zabudowy o szerokości po 5,0 m od skrajnego przewodu linii).
   6) W zagospodarowaniu terenu 11MN i 34MN konieczność uwzględnienia istniejących urządzeń wodno-melioracyjnych.

7) W zagospodarowaniu terenów: 18MN, 23MN i 24MN uwzględnić przebieg sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.
8) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 5. ust. 1, 3.2.; 4 i § 6.

5. Dla terenów oznaczonych: **6MN,RM** o pow. ok. 0,69 ha, **9MN,RM** o pow. ok. 6,81 ha, **10MN,RM** o pow. ok. 2,74 ha i **12MN,RM** o pow. ok. 1,49 ha ustala się:
   1) Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej.
   2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
   3) Utrzymanie istniejących zadrzewień oraz wprowadzanie nowych nasadzeń drzew i krzewów.
   4) W zagospodarowaniu terenu 10MN,RM i 12MN,RM konieczność uwzględnienia istniejących urządzeń wodno-melioracyjnych.
   5) W zagospodarowaniu terenu 12MN,RM uwzględnić przebieg linii energetycznej średniego napięcia (pas wolny od zabudowy o szerokości po 5,0 m od skrajnego przewodu linii).
   6) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 5. ust.1, 3.2.; 3.3.; 4 i § 6.
6. Dla terenu oznaczonego **13WS,ZP** o pow. ok. 0,25 ha ustala się:
   1) Przeznaczenie - teren wód powierzchniowych i zieleni urządzonej.
   2) Wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska.
   3) W zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg linii energetycznej średniego napięcia (pas wolny od zabudowy o szerokości po 5,0 m od skrajnego przewodu linii).
   4) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 5. ust. 1, 3.6; 4 i § 6.
7. Dla terenów oznaczonych **14RM** o pow. ok. 0,13 ha, **28RM** o pow. ok. 0,43 ha, **31RM** o pow. ok. 0,24 ha, **36RM** o pow. ok. 2,16 ha i **40RM** o pow. ok. 1,52 ha ustala się:
   1) Przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej.
   2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji istniejących obiektów.
   3) Nakaz wprowadzania i utrzymania zieleni w obrębie zabudowy rolniczej.
   4) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 5. ust. 1, 3.3.; 4 i § 6.

8. Dla terenu oznaczonego **16Kp** o pow. ok. 0,22 ha ustala się:
   1) Przeznaczenie – teren obsługi komunikacji – parking przy kościele.
   2) Utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów z możliwością modernizacji, przebudowy, rozbudowy i wymiany.
   3) Nakaz wprowadzania i utrzymania zieleni od strony kościoła.
   4) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z sąsiedztwem kościoła, typu: miejsca gromadzenia odpadów, elementy małej architektury.
   5) Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze terenu.
   6) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 5. ust. 1. i § 6.
9. Dla terenu oznaczonego **17UK,ZP** o pow. ok. 1,71 ha ustala się:
   1) Przeznaczenie – teren usług kultu religijnego i zieleni urządzonej.
   2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
   3) Możliwość realizacji nowej zabudowy o wysokości do 2 kondygnacji z dachem dwuspadowym i wysokości do kalenicy max. 11,0 m. Stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o symetrycznych spadkach z kątem nachylenia 30$^{o}$-40$^{o}$ z okapami wysuniętymi poza płaszczyznę ścian.
   4) Obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zasad prowadzenia wszelkich prac i robót budowlanych w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków (Kościół pod wezwaniem św. Mikołaja) oraz na terenie przykościelnym.
   5) Wszelkie działania inwestycyjne (remont, rozbiórka itp.) dotyczące obiektu uznanego za zabytkowy lecz nie wpisanego do rejestru zabytków (plebania) wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
   6) W zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących urządzeń wodno-melioracyjnych oraz sieci kanalizacyjnej.
   7) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 5. ust 1; 2; 3.4. i § 6.
10. Dla terenu oznaczonego **20UZ** o pow. ok. 0,35 ha ustala się:
   1) Przeznaczenie – teren usług zdrowia.
   2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji oraz funkcji mieszkaniowej.
   3) Urządzenie miejsc parkingowych w granicach wyznaczonego terenu.
   4) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 5. ust.1, 3.4.; 4 i § 6.

11. Dla terenu oznaczonego **22U,MN** o pow. ok. 0,19 ha ustala się:
    1) Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
    2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
    3) Obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogę wewnętrzną 4KDW.
    4) W zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejącej sieci wodociągowej.
    5) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 5. ust. 1, 3.2.; 3.4.; 4 i § 6.
12. Dla terenów oznaczonych **26MW** o pow. ok. 0,14 ha i **45MW** o pow. ok. 0,39 ha ustala się:
    1) Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
    2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
    3) Zachowanie powierzchni terenu biologicznie czynnej min. 40% pow. terenu.
    4) Możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu.
    5) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 5. ust. 1, 3.1.; 3.2.; 4 i § 6.
13. Dla terenu oznaczonego **27U,P** o pow. ok. 4,06 ha ustala się:
    1) Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
    2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
    3) Dopuszcza się możliwość podziału na działki zabudowy usługowej lub produkcyjnej przy zapewnieniu dostępności komunikacyjnej do drogi gminnej 6KD.
    4) W zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących urządzeń wodno-melioracyjnych.
    5) W zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg linii energetycznej średniego napięcia (pas wolny od zabudowy o szerokości po 5,0 m od skrajnego przewodu linii).
    6) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 5. ust. 1, 3.4.; 4 i § 6.
14. Dla terenu oznaczonego **29MN,U** o pow. ok. 0,64 ha ustala się:
    1) Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy.
3) Dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni minimum 2000 $m^2$.
4) W zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących urządzeń wodno-melioracyjnych.
5) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 5. ust. 1, 3.2.; 3.4.; 4 i § 6.

15. Dla terenów oznaczonych: **32MN,RM** o pow. ok. 0,99 ha, **37MN,RM** o pow. ok. 0,86 ha, **39MN,RM** o pow. ok. 3,04 ha i **44MN,RM** o pow. ok. 0,71 ha ustala się:
    1) Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej.
    2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
    3) Możliwość realizacji zabudowy na granicy z działką sąsiednią przy zachowaniu warunku łączenia obiektów o tej samej funkcji oraz jednolitych gabarytach i architekturze.
    4) Utrzymanie istniejących zadrzewień oraz wprowadzanie nowych nasadzeń drzew i krzewów.
    5) W zagospodarowaniu terenu 32MN,RM i 44MN,RM uwzględnić przebieg istniejącej sieci kanalizacyjnej.
    6) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 5. ust.1, 3.2.; 3.3.; 4 i § 6.
16. Dla terenów oznaczonych **30MN,RM,U** o pow. ok. 1,22 ha i **38MN,RM,U** o pow. ok. 1,87 ha ustala się:
    1) Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i zabudowy usługowej.
    2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji.
    3) Utrzymanie istniejących zadrzewień oraz wprowadzanie nowych nasadzeń drzew i krzewów.
    4) W zagospodarowaniu terenu 30 MN,U uwzględnić przebieg istniejącej sieci kanalizacyjnej.
    5) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 5. ust. 1, 3.2.; 3.3.; 3.4.; 4 i § 6.

17. Dla terenu oznaczonego **41UO,US,ZP** o pow. ok. 3,72 ha ustala się:

1) Przeznaczenie - teren usług oświaty, usług sportu i zieleni urządzonej.
2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
3) Utrzymanie powierzchni terenu biologicznie czynnej min. 50%.
4) W części związanej z usługami sportu możliwość lokalizacji obiektów zaplecza techniczno – sanitarnego z zastosowaniem niewielkich gabarytów o wysokości do 7,0 m nad poziom terenu z poddaszem użytkowym.
5) W zagospodarowaniu terenu uwzględnić stanowisko archeologiczne - wszelkie prace ziemne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 5. ust. 1., 2., 3.4.; 4 i § 6.

18. Dla terenu oznaczonego **42U,P** o pow. ok. 3,00 ha ustala się:

1) Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
2) Dopuszcza się możliwość podziału na działki zabudowy usługowej lub produkcyjnej przy zapewnieniu dostępności komunikacyjnej do drogi 3KD poprzez drogi wewnętrzne o szerokości min. 8,0 m w liniach rozgraniczających. Urządzenie zjazdów z drogi 3KD po uzgodnieniu z zarządcą drogi.
3) W zagospodarowaniu terenu uwzględnić stanowisko archeologiczne - wszelkie prace ziemne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
4) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 5. ust. 1., 2., 3.4.; 4 i § 6.

§ 9.

## Ustalenia końcowe

Wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości wynikającej z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na skutek uchwalenia niniejszego planu ustala się w wysokości 15% dla terenów przeznaczonych pod zabudowę (obecnie niezabudowanych).

§ 10.

Dla terenów objętych planem tracą moc ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących przed uchwaleniem niniejszego planu.

§ 11.

Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania ich przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zabudowy niezgodnych z planem.

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 13.

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i na stronie internetowej gminy.

§ 14.

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

*Przewodniczący Rady Gminy*
*Jerzy Karwowski*