UCHWAŁA NR XXVI/206/2009
RADY GMINY STRZEGOWO
z dnia 19 maja 2009 r.

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części miejscowości Rydzyn Szlachecki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 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 XIV/103/2008 Rady Gminy Strzegowo z dnia 8 lutego 2008 roku – RADA GMINY po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Strzegowo" przyjętego uchwałą nr XVII/95/2000.r. Rady Gminy Strzegowo z dn. 25 lutego 2000r., uchwala co następuje:

§ 1.

1 Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obejmujący część terenów obrębu geodezyjnego Rydzyn Szlachecki, zwany dalej „Planem"

2 Częściami składowymi planu są:
   1) część tekstowa stanowiąca treść niniejszej uchwały,
   2) część graficzna – rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
   3) rozstrzygnięcie dotyczące rozpatrzenia uwag do projektu Planu - załącznik nr 2,
   4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania - załącznik nr 3.

3 Rysunek Planu w skali 1: 5000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały obowiązuje w następującym zakresie ustaleń:
   1) granicy obszaru objętego planem,
   2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
   3) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
   4) symbolu przeznaczenia terenów funkcjonalnych określonych odpowiednio symbolem cyfrowym i literowym lub literowym.

§ 2.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały (wraz z załącznikiem graficznym), dotyczące części obrębu geodezyjnego Rydzyn Szlachecki,
2. przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy zawarte w rozporządzeniach ministrów oraz wojewody, wydanych z upoważnienia ustawowego,
3. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
4. rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:5000, stanowiący załącznik graficzny do uchwały,
5. terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu,
6. linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
7. linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą (nieprzekraczalną) dopuszczalną odległość obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej teren,
8. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną budynków i budowli w stosunku do powierzchni całkowitej wyznaczonego terenu,
9. wskaźnik procentowy powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną wielkość łącznej powierzchni biologicznie czynnej, wyrażoną w stosunku do powierzchni całkowitej działki, przy czym za powierzchnie biologicznie czynne uznaje się: grunt rodzimy pokryty roślinnością, wodą powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni nawierzchni urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2.

§ 3.

1 Dla obszaru objętego uchwałą plan określa:

1) przeznaczenie terenów, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźnik intensywności zabudowy,
6) warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,
8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
9) stawki procentowe, 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) wymagań dotyczących potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz narażonych osuwaniem się mas ziemnych,
3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 4.

1. Dla obszaru objętego planem określa się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

1) tereny rolnicze – obejmujące tereny użytków rolnych z drogami dojazdowymi do pól, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,

2) tereny lasów – obejmujące tereny gruntów leśnych z drogami leśnymi (wg geodezyjnej ewidencji gruntów), oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,

3) tereny obiektów produkcji zwierzęcej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RP,**

4) tereny komunikacji drogowej – wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczone **$1KD_G$ - $3KD_G$** (droga gminna).

Ustalenia ogólne

§ 5.

W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się następujące zasady:

1) zagospodarowanie wskazanych w planie terenów w kierunku zgodnym z jego przeznaczeniem,
2) możliwość budowy nowej oraz przebudowy i modernizacji istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacji,
3) wszelkie budynki, obiekty i urządzenia niezbędne do ich prawidłowego funkcjonowania powinny być realizowane w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego.

§ 6.

1 Ustala się następujące zasady **ochrony środowiska i przyrody**:

1) obowiązek przestrzegania zasad gospodarowania określonych w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego nr 24 z dn. 15 kwietnia 2005 roku w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. nr 91 poz. 2456 z późn. zm.),
2) maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu i zakaz nieuzasadnionego usuwania istniejących zadrzewień i zakrzaczeń,
3) ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i produkcyjne nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
4) konieczność zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na poziomie min. 60% powierzchni terenu zabudowy obiektów produkcji zwierzęcej,
5) w zakresie ochrony wód ustala się następujące zasady:
   a) utrzymanie istniejącego układu hydrograficznego; cieków powierzchniowych i oczek wodnych,
   b) zakaz odprowadzania do wód powierzchniowych i gruntowych nie oczyszczonych ścieków nie spełniających warunków określonych w przepisach odrębnych,
   c) 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,

6) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się następujące zasady:
   a) podejmowanie działań realizacyjnych dotyczących instalowania urządzeń przeciwdziałających zanieczyszczaniu powietrza,
   b) ewentualna uciążliwość obiektów produkcyjnych powinna być utrzymana w granicach własnych działek,
   c) preferencje do stosowania czynników grzewczych ze źródeł bezpiecznych ekologicznie (olej opałowy, gaz, biomasa lub energia elektryczna),
7) w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed hałasem i wibracjami obowiązują następujące zasady:
   a) dopuszczalne poziomy hałasu dla poszczególnych obszarów zgodnie z przepisami szczególnymi,
   b) preferowanie działań służących wyeliminowaniu hałasu o ponad normatywnym natężeniu poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń,
8) w zakresie gospodarki odpadami plan ustala realizację gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi, w tym gromadzenie odpadów w szczelnych zbiornikach z uwzględnieniem selektywnej zbiórki (odpady wymieszane przeznaczone na składowisko, surowce wtórne, odpady organiczne przeznaczone do kompostowania, wydzielone odpady niebezpieczne).

§ 7.

W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** ustala się ochronę konserwatorska stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem *AR* poprzez:

1) prowadzenie wszelkich prac ziemnych dotyczących realizacji inwestycji drogowych lub liniowych związanych z infrastruktura techniczną pod nadzorem archeologicznym,
2) w przypadku stwierdzenia obiektów archeologicznych lub archeologicznej warstwy kulturowej badania ratownicze i dokumentacyjne należy wykonać na koszt inwestora.

§ 8.

W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenu** plan ustala:

3) zakaz realizacji budynków i obiektów na terenach rolniczych i leśnych,

4) obowiązek zachowania istniejących urządzeń wodno-melioracyjnych (rowów, sieci drenarskiej). Wszelkie zmiany kolidujące z lokalizacją obiektów powinny być przebudowane w porozumieniu z zarządcą sieci.

§ 9.

W zakresie **systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej** plan ustala:

1 obsługę komunikacyjną terenu zapewniają:

1) drogi publiczne gminne oznaczone na rysunku planu symbolem **$1KD_G$ - $3KD_G$**;

2) drogi wewnętrzne dojazdowe do pól i lasów występujące na terenach rolnych oznaczonych na rysunku symbolem **R**,

2 odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni ciągów komunikacyjnych w oparciu o urządzenia odwadniające w pasach drogowych z odprowadzeniem do systemu melioracyjnego,

3 w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zachowanie z możliwością modernizacji lub przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej,

4 utrzymanie istniejących urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy i modernizacji wynikającą z potrzeby utrzymania ich w należytym stanie techniczno-użytkowym oraz zastosowania nowych technologii,

5 dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej nie wymienionych w tekście uchwały bez potrzeby zmiany planu, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych,

6 sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających drogi. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci na terenach o innym przeznaczeniu, po zawarciu umowy między inwestorem a właścicielem gruntu.

§ 10.

Ustalenia szczegółowe dotyczące
przeznaczenia terenów i sposobu ich zagospodarowania

1 Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku plany symbolem **R** ustala się:

1) zakaz realizacji wszelkich budynków i obiektów budowlanych,

2) racjonalne użytkowanie rolnicze użytków rolnych oraz utrzymanie dojazdów gospodarczych do pól,

3) dopuszcza się wprowadzanie zalesień na gruntach słabych jakościowo,

4) zachowanie istniejących rowów, oczek wodnych, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
5) dopuszcza się realizację stawów rybnych służących zrównoważonemu wykorzystaniu użytków rolnych oraz realizację urządzeń melioracji wodnych zapewniających racjonalną gospodarkę wodną,
6) możliwość realizacji dróg dojazdowych oraz napowietrznej i podziemnej sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, telefonicznej, gazowej i energetycznej),
7) dopuszcza się możliwość poszerzenia dróg gminnych do parametrów określonych w przepisach szczególnych bez konieczności zmiany planu,
8) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie stanowisk archeologicznych.

2 Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:
1) zachowanie z możliwością uzupełniania istniejącego drzewostanu,
2) zakaz zabudowy,
3) możliwość lokalizacji niezbędnych sieciowych elementów infrastruktury technicznej.

3 Dla terenu zabudowy obiektów produkcji zwierzęcej oznaczonego symbolem **RP** ustala się:
1) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, wymiany i rozbudowy,
2) utrzymanie istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, w tym:
   a) budynków parterowych o wysokości wynikającej z wymogów technologicznych i konstrukcyjnych,
   b) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 20-45^{o},
   c) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3,
3) minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
4) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów magazynowych związanych z funkcją podstawową oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

4 Dla terenów tras komunikacyjnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ustala się:

1) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD$_G$** – droga gminna, szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m oraz **2 KD$_G$** i **3KD$_G$** o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 – 7,0 m,
2) w obrębie linii rozgraniczających tereny komunikacji:
   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 dotyczących dróg publicznych,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych inwestycji w odległości minimum:
   a) 15,0 m od linii rozgraniczającej drogę gminną,
   b) 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrzne,
4) dopuszcza się możliwość przekształcenia dróg wewnętrznych na drogi publiczne, przy zachowaniu parametrów wynikających z przepisów szczególnych.

Ustalenia końcowe

§ 11.

Wysokość 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 dla:

- terenów obiektów produkcji zwierzęcej – 0 %,
- terenów rolniczych, lasów i dróg – 0 %.

§ 12.

1. Plan nie ustala terminów realizacji inwestycji na poszczególnych terenach.
2. Tereny do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 14.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Jerzy Karwowski