UCHWAŁA NR XXXVIII/272/2010
RADY GMINY STRZEGOWO
z dnia 27 maja 2010 r.

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części miejscowości Czarnocin.

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 XVIII/148/2008 Rady Gminy Strzegowo z dnia 28 sierpnia 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Czarnocin – RADA GMINY, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami „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 Czarnocin, 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: 2000 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 Czarnocin,
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 1:2000, 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. działce budowlanej –należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, przeznaczoną w planie pod zabudowę, której wielkość, kształt, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z ustaw i ustaleń planu,
8. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej teren,
9. usługach – należy przez to rozumieć obiekty i budowle służące zaspokajaniu potrzeb ludności a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi,
10. maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną budynków i budowli w stosunku do powierzchni całkowitej działki lub wyznaczonego terenu,
11. wskaźniku procentowym 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: teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej ni10m^2 oraz wodą powierzchniową na tym terenie,

12. 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.

§ **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) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźnik intensywności zabudowy,
7) warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,
9) wymagań dotyczących potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
11) 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 granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz narażonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ **4**.

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 w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - **RM**,
   3) tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **RM,MN**,
   4) tereny zabudowy zagrodowej i usług – **RM,U**,
   5) tereny zabudowy usługowej – **U**, usług kultu religijnego – **UKs,** usług sportu i rekreacji – **US**,
   6) tereny rolnicze – obejmujące tereny użytków rolnych, łąk i pastwisk oraz drogi dojazdowe do pól - **R**,
   7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**,
   8) tereny lasów - obejmujące tereny gruntów leśnych z drogami leśnymi (wg geodezyjnej ewidencji gruntów) oraz grunty przeznaczone pod zalesienia wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XXIII/ 145/2004 Rady Gminy Strzegowo z dn. 21.12.2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego zalesienia w granicach administracyjnych gm. Strzegowo - **ZL**,
   9) tereny komunikacji drogowej – wyznaczone liniami rozgraniczającymi:
      a) tereny dróg publicznych:, **KD_P** - droga powiatowa i **KD_G** - droga gminna,
      b) tereny dróg wewnętrznych – **KDW.**
2. W terenach wielofunkcyjnych (oznaczonych na rysunku dwoma symbolami oddzielonymi przecinkami) nie ustala się proporcji udziału poszczególnych funkcji, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

§ **5**.

W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się następujące zasady:
1) przekształcanie wskazanych w planie terenów w kierunku zgodnym z jego przeznaczeniem,
2) każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej poprzez takie ukształtowanie, które umożliwi wjazd na działkę z terenu drogi publicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi,

3) możliwość budowy nowej oraz przebudowy i modernizacji istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacji,
4) 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 W zakresie **ochrony środowiska i przyrody** ustala się:
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 92 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 (rolnicze) nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
4) minimalna wielkość nowotworzonych działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uwzględniającymi położenie i funkcje terenów, jednak nie mniejsza niż 600m^2,
5) konieczność zachowania powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 70% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 60% dla zabudowy zagrodowej i 40% dla zabudowy usługowej,
6) 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) realizację obiektów budowlanych i ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od korony rowów melioracyjnych,
   d) ochronę i utrzymanie drożności cieków wodnych i rowów melioracyjnych z zapewnieniem przepustów pod projektowanymi drogami,

7) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się następujące zasady:
   a) podejmowanie działań realizacyjnych dotyczących instalowania urządzeń przeciwdziałających zanieczyszczaniu powietrza,
   b) ewentualna uciążliwość obiektów usługowych powinna być utrzymana w granicach własnych działek,
   c) preferencje do stosowania czynników grzewczych ze źródeł bezpiecznych ekologicznie (olej opałowy, gaz, biomasa lub energia elektryczna),
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:

1) ochronę historycznego założenia parku podworskiego pod względem archeologicznym,
2) ochronę figurek i krzyży przydrożnych jako wyznaczników dawnych układów drogowych.

§ **8.**

Ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału nieruchomości:

1) Ustala się zasadę zachowania istniejących podziałów z możliwością scaleń i wtórnych podziałów działek w sposób wynikający z przeznaczenia terenu ustalonego niniejszym planem,
2) Minimalna powierzchnia nowotworzonych działek budowlanych:
   a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 800m^2 przy zachowaniu szerokości frontu nowotworzonej działki nie mniej niż 18,0 m, a zabudowy bliźniaczej – 600m^2 i 14,0m szer. frontu,
   b) zabudowy usługowej - 1500m^2, przy zachowaniu szerokości frontu działki nie mniej niż 30,0m,
   c) zabudowy zagrodowej – 2000m^2, przy zachowaniu szerokości frontu działki nie mniej niż 30,0m,

3) dokonywany podział terenu na działki powinien zapewnić dostępność komunikacyjną każdej nowotworzonej działki do drogi publicznej bezpośrednią lub poprzez drogę wewnętrzną o szerokości min. 6,0 m w liniach rozgraniczających. 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. 5,0m w liniach rozgraniczających,
4) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone niniejszym planem w szczególnie uzasadnionych przypadkach (podziały rodzinne, zniesienie współwłasności), jednak nie mniej niż 600 m^2 i szerokości frontu – 12,0 m.

§ **9**.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

1. Dla terenów **zabudowy zagrodowej** w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonych na rysunku symbolem

1RM o pow. – 0,26 ha,
2RM o pow. – 0,37 ha,
3RM o pow. – 0,41 ha,
4RM o pow. – 0,17 ha,
5RM o pow. – 0,37 ha,
6RM o pow. – 0,30 ha,
7RM o pow. – 0,16 ha,
8RM o pow. – 0,23 ha,
9RM o pow. – 0,36 ha,
10RM o pow. – 0,52 ha

ustala się:

1) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, wymiany i modernizacji,
2) dopuszcza się możliwość lokalizacji usług w budynku mieszkalnym lub zabudowie towarzyszącej, o ewentualnej uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
3) dopuszcza się możliwość zmiany funkcji obiektów zabudowy zagrodowej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacyjnej lub usługowej,
4) dopuszcza się lokalizację obiektów produkcji zwierzęcej o łącznej obsadzie nie przekraczającej 40DJP w siedlisku rolniczym,
5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji ze stromym dachem o kącie nachylenia połaci 30-45^o,
   b) budynki gospodarcze i inwentarskie jednokondygnacyjne z dachem jedno- lub dwuspadkowym,

c) wysokość obiektów związanych z produkcją rolniczą wynikająca z wymogów technologicznych i konstrukcyjnych,
d) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4,

6) minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
7) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej,
8) dopuszcza się możliwość lokalizacji lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej,

2. Na terenach **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych na rysunku symbolem **1MN** o pow. 0,56 ha, **2MN** o pow. 0,72 ha, **3MN** o pow. 064ha, **4MN** o pow. 1,28 ha, **5MN** o pow. 1.80 ha, **6MN** o pow. – 1,20 ha, **7MN** o pow. 2,20 ha, **8MN** o pow. 1,29 ha, **9MN** o pow. 1,28 ha, **10MN** o pow. 1,60 ha, **11MN** o pow. 0,58 ha, **12MN** o pow. 0,64 ha i **13MN** o pow. 1,10 ha, **14MN** o pow. 0,18 ha, **15MN** o pow. 1,00 ha, **16MN** o pow. 2,10 ha ustala się:
1) utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych i towarzyszących funkcji mieszkaniowej z możliwością wymiany, rozbudowy i modernizacji,
2) lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej,
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji,
b) wysokość budynków zabudowy towarzyszącej (budynki gospodarcze, garaże) – parterowe, architektonicznie zharmonizowane z zabudową mieszkaniową,
c) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45^{o}, dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci 10^{o} – 30^{o},
d) poziom posadowienia posadzki parteru na wysokości max 1,2m nad poziom parteru,
e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3,
4) dopuszcza się lokalizację:
a) usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym lub zabudowie towarzyszącej, uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki,
b) budynków gospodarczych usytuowanych na granicy działki zblokowanych z budynkiem na działce sąsiedniej o podobnej funkcji i parametrach,
c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
d) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych do obsługi terenu,

5) zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70% powierzchni działki,
6) dla części terenu 8MN obejmującego dz. nr 238/2 – historyczne założenia parku podworskiego, prowadzenie prac ziemnych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
7) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości 2 miejsc na jeden lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu),
8) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić przebieg istniejącej sieci infrastruktury technicznej.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku symbolami:
   1RM,MN – o pow. ok. 2,0 ha,
   2RM,MN – o pow. ok. 0,50 ha,
   3RM,MN – o pow. ok. 2,50 ha,
   4RM,MN – o pow. ok. 2,80 ha
   obowiązują ustalenia określone w § 9 pkt 1 i 2 stosownie do funkcji terenu (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN lub zabudowa zagrodowa – RM).

4. Na terenach **zabudowy usługowej** oznaczonych na rysunku **1U** o pow. 0,48 ha i **2U** o pow. 0,17 ha ustala się:
   1) utrzymanie istniejących budynków usługowych z możliwością wymiany, rozbudowy i modernizacji,
   2) możliwość realizacji nowej zabudowy usługowej,
   3) dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela obiektu,
   4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
      a) możliwość realizacji obiektów parterowych (z poddaszem użytkowym) ze stromym dachem Poziom posadowienia posadzki parteru, na wysokości max. 0,6m nad poziom terenu,
      b) stosowanie dachów pochyłych o kącie nachylenia min. 20^{o} z okapami wysuniętymi poza płaszczyznę ścian,
      c) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5,
   5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 40% powierzchni działki,
   6) dopuszcza się lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
b) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenu,

7) prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów ochrony środowiska, w szczególności w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza. Zasięg uciążliwości powinien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
8) prowadzenie właściwej gospodarki odpadami technologicznymi poprzez gromadzenie w szczelnych pojemnikach na odpady i wywóz przez zakład specjalistyczny,
9) zapewnienie w granicach działki miejsc postojowych dla korzystających z usług, w ilości min. 3 miejsca na każde 100m^2 powierzchni usługowej, jednak nie mniej niż 2,
10) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejącej sieci infrastruktury technicznej.

5. Na **terenie zabudowy usług kultu religijnego** oznaczonym na rysunku planu symbolem **UKs** o pow. 0,23 ha ustala się:
   1) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy,
   2) możliwość realizacji zabudowy towarzyszącej, parterowej z poddaszem użytkowym,
   3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcją terenu m.in. elementy małej architektury, parking,
   4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
      a) wysokość budynku jedna kondygnacja,
      b) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45^o,
      c) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3,
   5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 40% powierzchni działki.

6. Na terenie **usług sportu** oznaczonym na rysunku planu symbolem **1US** o pow. 0,60ha ustala się
   1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcją terenu,
   2) możliwość lokalizacji parterowych obiektów zaplecza sanitarnego,
   3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 80%,
   4) zapewnienie miejsc postojowych dla użytkowników terenu.

7. Na terenie **zabudowy zagrodowej i usług** oznaczonym na rysunku planu symbolem **1RM,U** o pow. 1,60 ha ustala się:
   1) realizacja obiektów budowlanych w odległości min. 10m od ściany lasu,
   2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
      a) wysokość budynku mieszkalnego do dwóch kondygnacji ze stromym dachem o kącie nachylenia połaci 30-45^{o},
      b) wysokość obiektów związanych z produkcją rolniczą wynikająca z wymogów technologicznych i konstrukcyjnych,
      c) budynki usługowe – parterowe z dachem o kącie nachylenia połaci 30-45^{o},
      d) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4,
   3) minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
   4) prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów ochrony środowiska, w szczególności w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza. Zasięg uciążliwości powinien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
   5) prowadzenie właściwej gospodarki odpadami technologicznymi poprzez gromadzenie w szczelnych pojemnikach na odpady i wywóz przez zakład specjalistyczny,
   6) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej,
   7) dopuszcza się możliwość lokalizacji lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej,
   8) zapewnienie miejsc postojowych w ilości min. 3 miejsca na każde 100m^2 powierzchni usługowej oraz miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej w ilości min. 2 miejsca.

8. Dla terenów **rolniczych** oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:
   1) racjonalne użytkowanie rolnicze użytków rolnych oraz utrzymanie dojazdów gospodarczych do pól,
   2) zachowanie istniejących rowów, oczek wodnych, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
   3) w ramach rozbudowy istniejących siedlisk rolniczych dopuszcza się możliwość realizacji obiektów gospodarczych (bez funkcji mieszkaniowej) związanych z produkcją rolną. Wielkość obiektów produkcji zwierzęcej o łącznej obsadzie do 40DJP w siedlisku rolniczym,

4) linia zabudowy w odległości min. 20,0 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową i min. 15,0 m od linii rozgraniczającej drogę gminną,
5) dopuszcza się realizację stawów rybnych, zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych służących zrównoważonemu wykorzystaniu użytków rolnych i leśnych oraz racjonalnej gospodarce wodnej,
6) możliwość realizacji dróg dojazdowych oraz napowietrznej i podziemnej sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, telefonicznej, gazowej i energetycznej).

9. Dla terenów **lasów** oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:
   1) zachowanie z możliwością uzupełniania istniejącego drzewostanu,
   2) zakaz zabudowy,
   3) zakładanie upraw leśnych w odległości minimum 3m od granicy użytku rolnego lub od cieków i rowów oraz linii rozgraniczającej drogi publiczne,
   4) zachowanie istniejących rowów, oczek wodnych i dróg leśnych,
   5) możliwość lokalizacji niezbędnych sieciowych elementów infrastruktury technicznej,
   6) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z uproszczonymi planami urządzania lasu oraz obowiązującymi przepisami szczególnymi.
10. Dla terenów **wód powierzchniowych** oznaczonych na rysunku **WS** ustala się:
   1) zachowanie istniejących zbiorników wodnych z pełnioną przez nie funkcją,
   2) ochronę przed zanieczyszczeniami wszelkimi odpadami stałymi i ściekami.

§ **10**.

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), sportu i rekreacji (US), usług (U),
   2) tereny dróg publicznych (KD_P, KD_G).
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) możliwość modernizacji istniejącej zabudowy i realizację nowej o funkcjach: kultury, sportu i rekreacji, oświaty, (m.in. przystosowanie terenów do organizowania imprez masowych) stosownie do ustaleń planu,

2) modernizację przestrzeni publicznej (m.in. drogi, chodniki, miejsca parkingowe, tereny zielone),
3) realizację publicznej infrastruktury związanej z rozwojem funkcji turystycznych gminy.

§ **11**.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy urządzeń 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 wyposażonych w kanalizację sanitarną.
   3) wody deszczowe z terenów usługowych 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) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem poprzez:
      a) drogę publiczną powiatową relacji: Ciechanów – Modła – Niedzbórz –Drogiszka – Dalnia (nr 1240W) oznaczoną na rysunku symbolem **1KD$_P$**,
      b) drogi publiczne gminne oznaczone na rysunku symbolem **1 - 4KD$_G$** ,
      c) drogi wewnętrzne dla obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW – 11KDW**,
      d) drogi wewnętrzne dojazdowe do pól i lasów występujące na terenach rolnych i leśnych oznaczone na rysunku symbolem **R** i **ZL**,
   2) zachowanie istniejącego układu komunikacyjnego z możliwością przebudowy ulic i dróg z zachowaniem parametrów ustalonych niniejszym planem lub dostosowania do parametrów określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.
3. Dla terenów tras komunikacyjnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ustala się:
   a) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD$_P$** – droga powiatowa, szerokość w liniach rozgraniczających min.12,0 m,
   b) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD$_G$ - 4KD$_G$** – droga gminna, szerokość w liniach rozgraniczających **1-2KD$_G$** min. 10,0m; **3–4KD$_G$** min. 8,0 m,
   c) tereny dróg wewnętrznych dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**, szerokość w liniach rozgraniczających min. 6,0 m,
   d) w obrębie linii rozgraniczających tereny komunikacji zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego, dopuszcza się natomiast lokalizację sieci infrastruktury technicznej i zieleni, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach dotyczących. dróg publicznych,
   e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych inwestycji na terenach przeznaczonych pod zabudowę w odległości: min. 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową, min. 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę gminną,

f) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących obiektów położonych w odległości mniejszej niż ww. określone, z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy.

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

h) dopuszcza się możliwość przekształcenia dróg wewnętrznych na drogi publiczne, przy zachowaniu parametrów wynikających z przepisów szczególnych.

§ **12**.

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej – 15%,
- terenów zabudowy usługowej – 15%,
- terenów rolniczych, lasów i dróg – 0%.

§ **13**.

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.

§ **14**.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ **15**.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Karwowski

Załącznik nr 2

Do Uchwały Nr XXXVIII/272/2010
Rady Gminy Strzegowo
z dnia 27 maja 2010 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części miejscowości **Czarnocin**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) rozstrzyga się co następuje:

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części miejscowości Czarnocin 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 3

Do Uchwały Nr XXXVIII/272/2010
Rady Gminy Strzegowo
z dnia 27 maja 2010 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego części miejscowości **Czarnocin** inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 7171 z późniejszymi zmianami) rozstrzyga się co następuje:

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z ustaleń w/w Planu należy:

- realizacja dróg gminnych (dostosowanie do parametrów wynikających z Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn. 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie – Dz. U. nr 43, poz. 430 z 1999 r. z późn. zm.),
- rozbudowa sieci wodociągowej,
- rozbudowa sieci kanalizacyjnej.

Ustala się, że realizacja przedmiotowych zadań odbywać się będzie sukcesywnie, etapowo, z wykorzystaniem różnych źródeł finansowania (m.in. dochody własne, dotacje, kredyty, pożyczki preferencyjne, środki UE) zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Przewodniczący Rady Gminy
Jerzy Karwowski