UCHWAŁA NR X/68/2011
RADY GMINY STRZEGOWO
z dnia 4 października 2011 r.

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miejscowości Unikowo.

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 XXXVIII/273/2010 Rady Gminy Strzegowo z dnia 27 maja 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Unikowo – 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 2000 r., uchwala co następuje:

§ **1.**

1 Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obejmujący teren obrębu geodezyjnego Unikowo, 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 obrębu geodezyjnego Unikowo,
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. uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska,
11. usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której jest zlokalizowana,

12. wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię zabudowaną budynków i budowli (sumę powierzchni wszystkich kondygnacji mierzona po obrysie) w stosunku do powierzchni całkowitej działki lub wyznaczonego terenu,
13. 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 niż 10 m^2 oraz wodą powierzchniową na tym terenie,
14. 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz minimalną liczbę miejsc parkingowych,
7) warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
8) granice i sposoby zagospodarowania terenów eksploatacji kruszywa,
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,
10) wymagania dotyczące potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

12) 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 terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz narażonych osuwaniem się mas ziemnych, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

§ **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 mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – **MN,U**,
   5) tereny zieleni urządzonej - **ZP**
   6) tereny rolnicze – obejmujące tereny użytków rolnych, łąk i pastwisk oraz drogi dojazdowe do pól - **R**,
   7) tereny obiektów produkcji zwierzęcej w gospodarstwach rolnych i hodowlanych – **RP,**
   8) tereny powierzchniowej eksploatacji surowców (piasku i żwiru) - **PG**,
   9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**,
   10) 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**,
   11) 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 literowymi 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.**

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) obowiązek ochrony pomników przyrody zgodnie z Rozporządzeniem nr 38 Wojewody Mazowieckiego z dn. 18 sierpnia 2008 roku w sprawie ustanowienia pomników przyrody na terenie powiatu mławskiego,
3) maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu i zakaz nieuzasadnionego usuwania istniejących zadrzewień i zakrzaczeń,
4) w przypadku konieczności usunięcia pojedynczych drzew lub krzewów obowiązuje zasada wprowadzenia nasadzeń kompensacyjnych z zastosowaniem gatunków rodzimych i właściwych dla siedliska,
5) ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i produkcyjne (rolnicze) nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
6) minimalna wielkość nowotworzonych działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uwzględniającymi położenie i funkcje terenów,

7) konieczność zachowania powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 60% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 50% dla zabudowy zagrodowej i 40% dla zabudowy usługowej,
8) zasady kształtowania ogrodzeń:
   a) konieczność stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,7 m,
   b) dopuszcza się podmurówki ogrodzeń nie wyższe od poziomu terenu lub wyższe ale z przepustami na poziomie terenu w postaci otworów o średnicy 12 cm w rozstawie co 1,5 m, zapewniające możliwość migracji drobnych zwierząt,
   c) zachowanie prześwitów o szerokości 10 cm między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia,
9) 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) realizacja zabudowy od linii brzegowej rzeki Wisiołki w odległości 100 m,
   d) realizację obiektów budowlanych i ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od korony rowów melioracyjnych,
   e) ochronę i utrzymanie drożności cieków wodnych i rowów melioracyjnych z zapewnieniem przepustów pod projektowanymi drogami,
10) 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),
11) w zakresie ochrony akustycznej ustala się:
   a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN; RM; MN,U; RM,MN podlegają ochronie akustycznej,
   b) na w.w terenach poziom hałasu nie może przekroczyć dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami szczególnymi,

12) w zakresie gospodarki odpadami plan ustala realizację gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi, w tym gromadzenie odpadów w szczelnych
13) 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 zespołu podworskiego (dwór i park) wpisanego do rejestru zabytków województwa mazowieckiego A-261,
2) obowiązek uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie wszelkich prac i działań inwestycyjnych w granicach ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu podworskiego,
3) ochronę zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych w formie stref ochrony konserwatorskiej oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem i numerami: 42-61:7; 42-61:8; 42-61:9; 42-61:10; 42-61:11. Na obszarze w.w. stref ustala się:
   a) obowiązek uzyskania przez inwestora, od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi) uzgodnienia wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
   b) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
   c) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie,
4) 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 1000 m^2 przy zachowaniu szerokości frontu nowotworzonej działki nie mniej niż 18,0 m, a zabudowy bliźniaczej – 600 m^2 i 14,0 m szer. frontu działki (z tolerancją 10%),
   b) zabudowy usługowej – 1500 m^2, przy zachowaniu szerokości frontu działki nie mniej niż 30,0 m (z tolerancją 10%),
   c) zabudowy zagrodowej – 2000 m^2, przy zachowaniu szerokości frontu działki nie mniej niż 30,0 m (z tolerancją 10%),
3) dokonywany podział terenu na działki powinien zapewnić dostępność komunikacyjną każdej nowotworzonej działki do drogi publicznej bezpośrednio 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,
5) dopuszcza się wydzielanie nowych działek o powierzchni mniejszej niż określona powyżej dla potrzeb lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ **9**.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

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

16RM o pow. ok. 0,46 ha,
18RM o pow. ok. 0,33 ha,
19RM o pow. ok. 0,35 ha,
20RM o pow. ok. 0,34 ha,
21RM o pow. ok.0,37 ha,
22RM o pow. ok 0,37 ha,
23RM o pow. ok.0,24 ha,
24RM o pow. ok. 0,21 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 40 DJP w siedlisku rolniczym,
5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji z dachem dwu lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci 30-45^{o},
   b) budynki gospodarcze i inwentarskie jednokondygnacyjne z dachem jedno- lub dwuspadowym,
   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 – 50%,
7) dla terenu 16RM i 18RM linia zabudowy w odległości min. 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową $2KD_P$ i min. 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę gminną $2KD_G$,
8) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej,
9) dopuszcza się możliwość lokalizacji lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej,

2. Na terenach **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych na rysunku symbolem **3MN** o pow. ok.1,7 ha, **9MN** o pow. ok. 1,0 ha, **11MN** o pow. ok. 0,3.ha, **13MN** o pow. ok. 0,7 ha, **14MN** o pow. ok.1,8ha, ustala się:
   1) utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych i budynków związanych z funkcją mieszkaniową z możliwością wymiany, rozbudowy i modernizacji,
   2) lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej,
   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°, dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci 10° – 30°,

d) poziom posadowienia posadzki parteru na wysokości max 1,2m nad poziom terenu,

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,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych do obsługi terenu,

5) zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60% powierzchni działki,

6) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości 2 miejsc na jeden lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu),

7) 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. 0,9 ha, **2RM,MN** o pow. ok. 0,9 ha; **4RM,MN** o pow. ok. 2,8 ha, **7RM,MN** o pow. ok. 2,8 ha; **8RM,MN** o pow. ok. 0,7 ha; **12RM,MN** o pow. ok. 2,0 ha **15RM,MN** o pow. ok. 0,6.ha; **17RM,MN** o pow. ok. 4,3 ha.

1) obowiązują ustalenia określone w § 9 pkt 1 i 2 stosownie do funkcji terenu (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN lub zabudowa zagrodowa – RM),

2) dopuszcza się lokalizację obiektów produkcji zwierzęcej o łącznej obsadzie nie przekraczającej 40 DJP w siedlisku rolniczym.

4. Na terenie **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług** oznaczonym na rysunku **5MN,U** o pow. ok.1,0 ha ustala się:

1) ochronę zabytkowego zespołu podworskiego (dwór i park) wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-261,

2) przeznaczenie istniejącego obiektu zabytkowego na cele mieszkaniowe lub usługowe związane z opieką społeczną, opieką zdrowotną, kulturą, gastronomią, oświatą i wychowaniem oraz agroturystyką,
3) utrzymanie istniejących budynków usługowych z możliwością wymiany, rozbudowy i modernizacji,
4) utrzymanie istniejących urządzeń usługowych (boisko sportowe),
5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży integralnie związanych z funkcją mieszkaniową lub usługową,
6) wszelkie działania inwestycyjne i dokonywanie ewentualnych podziałów geodezyjnych wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) budynki istniejące – zgodnie z pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
   b) budynki gospodarcze i garaże jednokondygnacyjne, o wysokości do 5,0 m od poziomu terenu do najwyższego punku kalenicy, z dachami jedno- lub dwuspadowymi,
   c) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4,
8) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 70%,
9) linię zabudowy w odległości min. 100 m od linii brzegowej rzeki Wisiołki i min. 8,0m od linii rozgraniczającej drogę powiatową $2KD_P$,
10) przestrzeganie zasad ochrony pomnika przyrody, (buk pospolity),
11) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
12) prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów ochrony środowiska, w szczególności w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza,
13) prowadzenie właściwej gospodarki odpadami poprzez selektywne gromadzenie w szczelnych pojemnikach na odpady i wywóz przez zakład specjalistyczny,
14) zapewnienie miejsc postojowych, w ilości min. 3 miejsca na każde 100 m^2 powierzchni usługowej, jednak nie mniej niż 2 dla korzystających z usług oraz miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej w ilości min. 1miejsce na jedno mieszkanie,
15) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejącej sieci infrastruktury technicznej.

5. Na terenie **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług** oznaczonym na rysunku planu symbolem **10MN,U** o pow. ok. 1,3 ha ustala się:
   1) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o uciążliwości nie przekraczającej granicy działki inwestora,
   2) usługi mogą być realizowane w formie lokali wbudowanych w budynki mieszkalne lub jako obiekty wolnostojące,
   3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
      a) wysokość budynku mieszkalnego do dwóch kondygnacji, ,
      b) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30-45^{o},
      c) budynki usługowe – parterowe o wysokości do 5,0 m od poziomu terenu do najwyższego punku kalenicy, z dachami jedno- lub dwuspadowymi,
      d) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4,
   4) minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
   5) linię zabudowy w odległości min. 20,0 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową 1KD$_P$,
   6) prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów ochrony środowiska, w szczególności w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza,
   7) prowadzenie właściwej gospodarki odpadami poprzez selektywne gromadzenie w szczelnych pojemnikach na odpady i wywóz przez zakład specjalistyczny,
   8) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej,
   9) dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
   10) zapewnienie miejsc postojowych w ilości min. 3 miejsca na każde 100 m^2 powierzchni usługowej oraz miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej w ilości min. 2 miejsca na lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).

6. Dla terenu **zabudowy obiektów produkcji zwierzęcej** oznaczonego na rysunku planu symbolem **26RP** (ok.7,5 ha) ustala się:
   1) realizację budynków i budowli rolniczych służących produkcji zwierzęcej o łącznej obsadzie nie przekraczającej 40 DJP,
   2) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej związanej z prowadzoną działalnością,
   3) 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 dwuspadowym,
c) wysokość obiektów związanych z produkcją zwierzęcą wynikająca z wymogów technologicznych i konstrukcyjnych,
d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,6,

4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
5) zapewnienie miejsc postojowych w ilości min. 3 miejsca dla funkcji produkcyjnej oraz min. 2 miejsca postojowe dla funkcji mieszkaniowej,
6) dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Dla terenu **powierzchniowej eksploatacji surowców** (piasku i żwiru) oznaczonego na rysunku planu symbolem **25PG** (ok. 1,4 ha) ustala się:
   1) eksploatacja kruszywa uwarunkowana jest opracowaniem projektu zagospodarowania złoża z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych i dokonywana będzie na podstawie udzielonej koncesji,
   2) eksploatacja złóż wykonywana będzie metodą odkrywkowych robót górniczych, wydobycie kopaliny zgodnie z techniką i sztuką górniczą,
   3) ustala się konieczność rekultywacji terenów po wyeksploatowaniu złoża w kierunku leśnym,
   4) do rekultywacji terenu ustala się wykorzystanie nadkładu zdjętego przed podjęciem eksploatacji (po czasowym składowaniu w bezpośrednim sąsiedztwie wyrobiska) oraz piasku stanowiącego odpad w procesie produkcyjnym,
   5) dostępność komunikacyjna do drogi gminnej $5KD_G$,
   6) wywóz surowców może się odbywać pojazdami o dopuszczalnym nacisku 8 ton na oś,
   7) ustala się zachowanie pasa ochronnego:
      a) o szerokości min. 10,0 m od drogi publicznej $5KD_G$ (w celu jej zabezpieczenia),
      b) o szerokości min. 10,0 m od granicy gruntów leśnych (dz. nr 3160/2),
      c) o szerokości min. 6,0 m od granicy terenów nie należących do użytkownika wyrobiska,
   8) konieczność poprzedzenia działalności wydobywczej archeologicznym rozpoznaniem powierzchniowym a w przypadku stwierdzenia archeologicznej

warstwy kulturowej lub obiektów archeologicznych przeprowadzenia badań ratowniczych na koszt inwestora,

9) w przypadku natrafienia na ślady mogące świadczyć o występowaniu na tym terenie stanowisk archeologicznych należy o tym powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

8. Dla terenu **zieleni urządzonej** oznaczonego na rysunku planu **6ZP** o pow. ok. 0,45 ha ustala się:
   1) ochronę zabytkowego parku podworskiego wpisanego do rejestru zabytków A-261 i objętego granicą ochrony konserwatorskiej,
   2) konieczność ochrony oraz rewaloryzacji zieleni parkowej,
   3) wszelkie prace i działania oraz dokonywanie ewentualnych podziałów geodezyjnych wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
   4) ochronę istniejącego pomnika przyrody (2 sztuki jesionów),
   5) dopuszcza się urządzenie placu do organizacji imprez masowych, lokalizację urządzeń i obiektów o funkcji rekreacyjnej oraz parkingu i obiektów sanitarnych na potrzeby użytkowników terenu,
   6) w zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia zakazu lokalizacji obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100 m od linii brzegów rzeki Wiesiołki,
   7) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
9. Dla terenów **rolniczych** oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:
   1) racjonalne użytkowanie rolnicze użytków rolnych oraz utrzymanie dróg dojazdowych do pól,
   2) zachowanie istniejących rowów, oczek wodnych, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
   3) w ramach rozbudowy istniejących siedlisk rolniczych (oznaczonych symbolem RM) dopuszcza się możliwość realizacji obiektów gospodarczych (bez funkcji mieszkaniowej) związanych z produkcją rolną,
   4) dopuszcza się tworzenie nowej zabudowy zagrodowej w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie,
   5) dopuszcza się lokalizację obiektów produkcji zwierzęcej o obsadzie nie przekraczającej 40 DJP,

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy jak określone w § 9 ust 1.
7) linia zabudowy w odległości min. 20,0 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową i min. 15,0 m od linii rozgraniczającej drogę gminną,
8) dopuszcza się realizację stawów rybnych, zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych służących zrównoważonemu wykorzystaniu użytków rolnych oraz racjonalnej gospodarce wodnej,
9) możliwość realizacji dróg dojazdowych oraz napowietrznej i podziemnej sieci infrastruktury technicznej.

10. Dla terenów **lasów** oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:
1) zachowanie i uzupełnianie 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.

11. Dla terenów **wód powierzchniowych** oznaczonych na rysunku **WS** ustala się:
1) zachowanie istniejącego cieku wodnego (rz. Wisiołki) z pełnioną przez nią funkcją,
2) wszelkie działania inwestycyjne związane z rzeką muszą być poprzedzone pozwoleniem wodno-prawnym oraz realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
3) 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) teren zabytkowego zespołu podworskiego (5MN,U; 6ZP) w granicach ochrony konserwatorskiej,
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) dopuszcza się realizację własnych przydomowych oczyszczalni ścieków, jedynie w przypadku sprzyjających warunków gruntowo-wodnych, wynikających z procesu technologicznego funkcjonowania oczyszczalni,
      d) 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. Odprowadzanie wód opadowych z pozostałych terenów do gruntu w granicach działki,
   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) zachowanie pasa technicznego wolnego od zabudowy oraz wprowadzania zadrzewień i nasadzeń zieleni wysokiej o szerokości po 5,0 m od skrajnego przewodu linii energetycznej 15 kV,
7) lokalizowanie urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej (sieć energetyczna, kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa, telekomunikacyjna) w liniach rozgraniczających dróg,
8) 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) drogi publiczne powiatowe: relacji Strzegowo – Niedzbórz – Pniewo- Czerechy (nr 2351W) oznaczoną na rysunku symbolem **1KD$_P$** oraz relacji Unikowo- Modła- Sulerzyż (nr 2352W) oznaczoną na rysunku symbolem **2KD$_P$**,
   b) drogi publiczne gminne oznaczone na rysunku symbolem **1** - **5KD$_G$** ,
   c) drogi wewnętrzne dla obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1**KDW – 2KDW**,
   d) drogi wewnętrzne dojazdowe do pól i lasów występujące na terenach rolnych i leśnych oznaczone na rysunku symbolem **R** lub **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) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych wzdłuż ciągów dróg publicznych,
4) dla terenów dróg wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ustala się:
   a) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **1-2KD$_P$** – droga powiatowa, szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 m,

b) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **1-5KD$_G$** – droga gminna, szerokość w liniach rozgraniczających 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 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**.

Z dniem wejścia w życie mniejszej uchwały, na obszarze objętym planem, traci moc uchwała nr XXIII/145/2004 Rady Gminy Strzegowo z dn. 21.12.2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego zalesienia w granicach administracyjnych gminy Strzegowo.

§ **15**.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ **16**.

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