UCHWAŁA NR VIII/40/2015
RADY GMINY STRZEGOWO
z dnia 4 maja 2015 roku

w sprawie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części miejscowości Strzegowo.

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. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz. 199) w związku z uchwałą nr XXXVII/219/2013 Rady Gminy Strzegowo z dnia 30 grudnia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Strzegowo – RADA GMINY, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Strzegowo" przyjętego uchwałą nr XXIV/139/2012 Rady Gminy Strzegowo z dnia 28 listopada 2012 roku, zmienionego uchwałą nr V/19/2015 Rady Gminy Strzegowo z dnia 9 stycznia 2015r., uchwala co następuje:

§ **1.**

1 Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w obrębie geodezyjnym Strzegowo Osada, obejmujący teren działek nr 335/1, 335/2, 331/10, 331/12, 337, 711/1, 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: 1000 obowiązuje w następującym zakresie ustaleń:
   1) granicy obszaru objętego planem;
   2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
   3) przeznaczenia terenów funkcjonalnych określonych odpowiednio symbolem cyfrowym i literowym;
   4) nieprzekraczalnej linii zabudowy.

§ **2.**

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy zawarte w rozporządzeniach ministrów oraz wojewody, wydanych z upoważnienia ustawowego;
2. terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny wyznaczony liniami

rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu;

3. linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
4. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej teren dróg publicznych;
5. usługach – należy przez to rozumieć obiekty i budowle służące zaspokajaniu potrzeb ludności a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi;
6. uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska;
7. usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działkę budowlaną, do której inwestor posiada tytuł prawny;
8. wskaźniku procentowym powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną wielkość łącznej powierzchni biologicznie czynnej, wyrażoną w stosunku do powierzchni działki budowlanej, 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 10m^2 oraz wodą powierzchniową na tym terenie.

§ 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz minimalną liczbę miejsc parkingowych;
   5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
   6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
   7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
   8) 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: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, wymagań dotyczących potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów

górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ **4**.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego Planem

1. Dla obszaru objętego planem określa się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolem literowym:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej– **MWU**;
   2) tereny usług – **U**.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) zachowanie wyznaczonej na danym terenie funkcji;
   2) lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonej na rysunku nieprzekraczalnej linii zabudowy;
   3) zachowanie określonych wskaźników intensywności zabudowy i wskaźników powierzchni biologicznie czynnej;
   4) na całym obszarze objętym planem w zgodzie z przepisami odrębnymi dopuszcza się prowadzenie urządzeń infrastruktury technicznej.

§ **5.**

Ustalenia szczegółowe dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów

1. Na terenach **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej** oznaczonych na rysunku symbolem **1MWU** o pow. 1,40 ha, **2MWU**o pow. 0,40 ha ustala się:
   1) Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa;
   2) Przeznaczenie towarzyszące: garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, dojścia i dojazdy;
   3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
      a) obowiązują zasady gospodarowania dotyczące Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w przepisach odrębnych;
      b) konieczność zachowania powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 30% powierzchni działki budowlanej;
      c) obowiązuje ochrona akustyczna - poziom hałasu nie może przekroczyć dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi;
      d) prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących norm ochrony środowiska, w szczególności w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza;
      e) zakaz lokalizowania usług zaliczanych do zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
   4) Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
      a) realizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub usługowych;

b) dopuszcza się realizację budynków zamieszkania zbiorowego;
c) ustala się możliwość realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi;
d) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub usługowego,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej drogę w odległości określonej na rysunku Planu (min.8,0m od drogi powiatowej i 6,0m od drogi gminnej);
f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do czterech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe - do 12,0m;
g) maksymalna wysokość budynków usługowych do 8,0m;
h) maksymalna wysokość budynków zabudowy towarzyszącej (budynki gospodarcze, garaże) jednokondygnacyjne - do 6,0m;
i) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej;
j) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 45^{o}, dla zabudowy usługowej i towarzyszącej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci do 30^{o};
k) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej min 0,01 max 1,0;

5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejącej sieci infrastruktury technicznej;
b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, elementów małej architektury;
c) konieczność zapewnienia dojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do obiektów budowlanych o każdej porze roku,

6) Dostępność komunikacyjna, parkingi:
a) bezpośredni dostęp terenu do drogi publicznej powiatowej (ul. Słowackiego) i drogi gminnej (od strony wschodniej);
b) zapewnienie miejsc do parkowania w formie parkingów lub garaży na terenie działki inwestora, na której lokalizowana jest inwestycja, według minimalnego określonego wskaźnika: - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, ale nie mniej niż 1miejsce na 60 m^2 powierzchni użytkowej, - 20 miejsc na 100 miejsc noclegowych dla obiektów zamieszkania zbiorowego (nie mniej niż 10), - 3 miejsca na 100m^2 powierzchni użytkowej usług.

2. Na terenie **zabudowy usługowej** oznaczonym na rysunku symbolem **U** o pow. 0,70 ha ustala się:
1) Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa usługowa, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400m^2;
2) Przeznaczenie uzupełniające – garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, dojścia i dojazdy;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) obowiązują zasady gospodarowania dotyczące Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w przepisach odrębnych,
   b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
   c) ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
   d) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 30% powierzchni działki budowlanej;
   e) prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów ochrony środowiska, w szczególności w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza;
   f) zakaz lokalizowania usług zaliczanych do zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
4) Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) realizacja budynków usługowych wolnostojących;
   b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela usług lub obsługi w budynku usługowym (do 20% powierzchni użytkowej budynku);
   c) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogę powiatową w odległości określonej na rysunku Planu (min. 8,0m);
   d) maksymalna wysokość budynków do 12,0 m;
   e) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 45^{o}, dla zabudowy usługowej i towarzyszącej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci do 30^{o};
   f) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej od 0,01 do 0,8;
   g) zapewnienie miejsc postojowych dla korzystających z usług, w ilości min. 3 miejsca na każde 100m^{2} powierzchni usługowej, jednak nie mniej niż 2, przy dodatkowej funkcji mieszkaniowej – min. 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
5) Dostępność komunikacyjna do drogi publicznej nowotworzonych działek za pośrednictwem dróg wewnętrznych o szerokości min. 5,0m.
6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejącej sieci infrastruktury technicznej;
   b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji

1. W zakresie **infrastruktury technicznej** ustala się:
   1) zaopatrzenie w wodę dla celów komunalnych i przeciwpożarowych z wodociągu sieciowego, dopuszcza się rozbudowę sieci wodociągowej w dostosowaniu do potrzeb;
   2) w zakresie unieszkodliwiania ścieków ustala się:
      a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sieciowej;
      b) zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną;
   3) wody deszczowe z terenów usługowych i nawierzchni dróg, parkingów powinny być odprowadzane do kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. 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;
   5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej w sąsiedztwie sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących linii energetycznych niskiego i średniego napięcia w dostosowaniu do przyszłego zagospodarowania;
   6) dla projektowanych urządzeń elektroenergetycznych nie obowiązują linie zabudowy wyznaczone w niniejszym Planie;
   7) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
      a) wyposażenie nieruchomości w urządzenia i miejsca umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów, zgodnie z wymaganiami określonymi w regulaminie utrzymania porządku i czystości w gminie,
      b) wywożenie systemem zorganizowanym wszystkich odpadów komunalnych z obszaru objętego planem na wyznaczone dla potrzeb gminy tereny składowania, przeróbki lub spalania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie **komunikacji** ustala się:
   1) obsługę komunikacyjną terenu objętego Planem, w tym również dla celów przeciwpożarowych poprzez drogi: powiatową relacji Strzegowo - Niedzbórz - Pniewo Czeruchy (nr 2352W) i publiczną gminną, położone poza granicami opracowania;
   2) dostępność do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
   3) dla dróg wewnętrznych ustala się minimalną szerokość 5,0m w liniach rozgraniczających.

§ **7**.

Odstępuje się od ustalenia wysokości 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.

§ 8.

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.

§ **9**.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ **10**.

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

2 Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy