UCHWAŁA Nr XXVI/153/2017
RADY GMINY STRZEGOWO
z dnia 10 lutego 2017 roku

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miejscowości Ignacewo gmina 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 2016 r. poz. 446 z późniejszymi zmianami) oraz art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20, art. 28 ust. 2 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą nr XVII/110/2016 Rady Gminy Strzegowo z dnia 29 kwietnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ignacewo – 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 2015 r., uchwala co następuje:

§ 1.

1 Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obejmujący obręb geodezyjny Ignacewo gm. Strzegowo Osada, 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 obejmuje
1) oznaczenia graficzne obowiązujące będące ustaleniami planu:
   a) granica obszaru objętego Planem,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
   c) przeznaczenie terenów funkcjonalnych określonych odpowiednio symbolem cyfrowym i literowym,
   d) nieprzekraczalna linia zabudowy;
2) oznaczenia graficzne – informacje nie stanowiące ustaleń Planu;
3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegowo z oznaczeniem granic obszaru objętego Planem.

§ 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, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się lokalizowanie określonych w ustaleniach planu obiektów. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, wiat i altan oraz infrastruktury technicznej;
5. przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 50 % powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym obejmujące nie mniej niż 50% powierzchni terenu;
6. usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokojeniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną na danym terenie;
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. powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2, oraz wodę 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;
   4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
   5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz minimalną liczbę miejsc parkingowych;
   6) szczególne warunki zagospodarowania terenów 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) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
   2) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
   3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
   4) 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Ustalenia ogólne

§ **4**.

1. Dla obszaru objętego planem określa się następujące **przeznaczenie terenów**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolem literowym:
   1) tereny zabudowy zagrodowej – **RM,**
   2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**,
   3) teren specjalistycznej produkcji zwierzęcej – **RP**,
   4) tereny rolne – **R,**
   5) tereny lasu – **ZL,**
   6) tereny dróg publicznych: drogi gminne klasy dojazdowej – **KDD,**
   7) tereny dróg wewnętrznych – **KDW,**
   8) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki - **IE**.

§ **5**.

1. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** Plan ustala:
   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 obszarze objętym planem, z wyłączeniem terenów lasów, w zgodzie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się prowadzenie urządzeń infrastruktury technicznej,
   5) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,

2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do obowiązkowego **scalania i podziału nieruchomości**.

§ **6.**

1. W zakresie ochrony **środowiska, przyrody i krajobrazu** oraz **zasad kształtowania krajobrazu** plan ustala:
   1) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz ziemi:

a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
b) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych wprowadzanych do wód powierzchniowych i do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego,
c) nakazuje się gromadzenie i przechowywanie odchodów odzwierzęcych w gospodarstwach rolnych, w szczególności: obornika, gnojówki i gnojowicy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
d) nakazuje się przechowywanie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do wód powierzchniowych i do ziemi,
e) zakazuje się składowania odpadów w miejscach ich powstawania;

2) w zakresie ochrony przed hałasem – poziom hałasu nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych:
   a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN traktować jako tereny pod „zabudowę mieszkaniową” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
   b) domy mieszkalne w zabudowie zagrodowej oznaczonej symbolem RM oraz tereny rolne oznaczone symbolem R, na których dopuszczona jest zabudowa zagrodowa traktować jako „teren zabudowy zagrodowej” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

3) w zakresie ochrony powietrza:
   a) zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
   b) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji;

4) w zakresie ochrony przyrody i kształtowania krajobrazu:
   a) w granicach Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady gospodarowania określone w przepisach odrębnych,
   b) maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu i zakaz nieuzasadnionego usuwania zadrzewień i zakrzaczeń;
5) zakazuje się lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem dróg i obiektów infrastruktury technicznej;
6) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

§ **7.**

W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków o nr 41-59/20 i 41-60/1, w których wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

§ **8.**

1. Ustala się następujące **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,** w tym zakaz zabudowy:
   1) przy zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności przesyłowych średniego napięcia 15 kV należy uwzględnić ograniczenia wynikające z norm i przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie;
   2) konieczność zapewnienia dojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do obiektów budowlanych o każdej porze roku.

§ **9.**

Plan ustala następujące zasady **modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**:

1) zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
2) ustala się, że sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
3) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem terenów lasów;
4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej;
5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) z istniejącej gminnej sieci wodociągowej,
   b) dopuszcza się wykorzystanie istniejących indywidualnych ujęć wody wyłącznie na potrzeby własne użytkowników;
6) w zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:
   a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sieciowej lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
   b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników,
   c) zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na komunalne nieczystości płynne na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną,
   d) odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własności, nie może naruszać interesu osób trzecich;

e) wody deszczowe z terenów usługowych i nawierzchni dróg powinny być odprowadzane do kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska;

7) w zakresie zaopatrzenia 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;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   a) z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
   b) 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,
   c) dla projektowanych urządzeń elektroenergetycznych nie obowiązują linie zabudowy wyznaczone w niniejszym Planie;

9) 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.

§ **10.**

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów **komunikacji:**

1) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem poprzez drogi publiczne gminne, oznaczone na rysunku symbolem **1KDD - 4KDD ,**

2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i terenów w obszarze planu poprzez:
   a) drogi publiczne gminne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **1KDD – 4KDD**
   b) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDW** – **10KDW**,
   c) drogi dojazdowe do pól i lasów występujące na terenach rolnych i leśnych oznaczone na rysunku symbolem R i ZL

3) na terenie 1MN dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6,0m, spełniające warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych;

2. Minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji określono w ustaleniach szczegółowych.

Ustalenia szczegółowe dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów

§ **11.**

1. Na terenie **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonym na rysunku symbolem **1MN, 2MN, 4MN** ustala się:

1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) realizacja nowej zabudowy i adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, wymiany i modernizacji,
   b) realizacja budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących,
   c) realizacja zagospodarowania towarzyszącego: budynków gospodarczych, garaży, obiektów małej architektury, wiat i altan, infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania,
   d) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako wolnostojące lub zespolone z bryłą budynku mieszkalnego,
   e) dopuszcza się funkcję usługową (usługi nieuciążliwe) w budynku mieszkalnym lub zabudowie towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze),
   f) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu,
   g) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych dwie kondygnacje do 12,0 m, zabudowy towarzyszącej do 6,0m,
   h) dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45^{o}, dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci do 30^{o},
   i) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej od 0,01 do 0,8,
   j) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 60%,
   k) zapewnienie miejsc postojowych, w ilości min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu), w przypadku funkcji usługowej – 2 miejsca na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni usługowej;
3) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2.

2. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonym na rysunku symbolem **3MN** ustala się:
   1) Przeznaczenie terenu – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2) Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
      a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy lub odtworzenie istniejącej zabudowy w przypadku jej zniszczenia przy zachowaniu istniejącego wskaźnika powierzchni zabudowy, linii zabudowy,
      b) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego do 8,0m,
      c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,15,
      d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 60%,
      e) zapewnienie miejsc postojowych, w ilości min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).

3. Dla terenów **zabudowy zagrodowej** w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonych na rysunku symbolem **1RM, 2RM, 3RM, 4RM** ustala się:
   1) Przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa;
   2) Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu;
      a) realizacja nowej i utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, wymiany i modernizacji,

b) na terenie 1RM dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych przy granicy z działką sąsiednią,
c) dopuszcza się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych (w tym usług agroturystyki),
d) dopuszcza się lokalizację obiektów produkcji zwierzęcej o łącznej obsadzie nie przekraczającej 40DJP w siedlisku rolniczym,
e) zakaz lokalizowania usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
f) zapewnienie miejsc postojowych, w ilości min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu,
b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych dwie kondygnacje - do 12m,
c) budynki gospodarcze i inwentarskie jednokondygnacyjne o wysokości do 8,0m,
d) wysokość obiektów związanych z produkcją rolniczą do 12,0m,
e) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,01 max do 0,2,
f) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30-45^0,
g) budynki gospodarcze, inwentarskie z dachami jedno lub dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci do 30^0;
4) minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
5) dopuszcza się możliwość lokalizacji lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, dojść i dojazdów, obiektów małej architektury, wiat i altan.

4. Dla terenu specjalistycznej produkcji zwierzęcej oznaczonego na rysunku Planu **1RP** ustala:

1) Przeznaczenie terenu: budynki i obiekty związane ze specjalistyczną produkcją zwierzęcą (inwentarskie, magazynowo- składowe, gospodarczo-socjalne, urządzenia infrastruktury technicznej);
2) Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, wymiany i modernizacji, bez możliwości wzrostu obsady zwierząt,
b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela lub obsługi w budynku wolnostojącym lub zespolonym z bryłą budynku gospodarczego,
c) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu,
b) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego dwie kondygnacje - do 12,0 m,
c) budynki inwentarskie, gospodarcze i składowe o maksymalnej wysokości do 8,0 m,
d) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30-45^0, a inwentarskich, gospodarczych i składowych jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 10^0- 30^0,

e) wskaźnik intensywności zabudowy – minimum 0,1 maksimum 0,8,
f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min.15%;

4) dopuszcza się możliwość lokalizacji lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej,
5) zapewnienie miejsc do parkowania w ilości min. 3 miejsca na 10 zatrudnionych.

5. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1R** – **15R** ustala się:
   1) Przeznaczenie terenu - tereny rolnicze, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz naturalna zieleń wzdłuż cieków wodnych, drogi dojazdowe do pól;
   2) Dopuszcza się lokalizowanie:
      a) obiektów gospodarczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt i produkcją rolną, w tym możliwość lokalizacji nowych siedlisk rolniczych, w obszarze objętym nieprzekraczalną linią zabudowy,
      b) budynków inwentarskich o łącznej obsadzie nie przekraczającej 40DJP w siedlisku rolniczym, w obszarze objętym nieprzekraczalną linią zabudowy,
      c) dróg gospodarczych do pól,
      d) elementów infrastruktury technicznej dla obsługi ludności i rolnictwa,
      e) zbiorników wodnych i urządzeń melioracji służących zrównoważonemu wykorzystaniu użytków rolnych;
   3) Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
      a) budynki mieszkalne wolnostojące w zabudowie zagrodowej,
      b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
      c) sposób zagospodarowania terenów z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
   4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
      a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych dwie kondygnacje - do 12,0m,
      b) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30-45^{o},
      c) budynki gospodarcze i inwentarskie jednokondygnacyjne o wysokości do 8,0m, z dachem jedno- lub dwuspadowym, o kącie nachylenia połaci 10^{0}-30^{0},
      d) wysokość obiektów związanych z produkcją rolniczą do 12,0m,
      d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,04 max do 0,5,
      e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 50%;
   5) konieczność zapewnienia miejsc postojowych, w ilości min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).

6. Dla terenów **lasów** oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL -19ZL** ustala się:
   1) Przeznaczenie terenu – tereny lasów;
   2) Zasady zagospodarowania:
      a) zachowanie z możliwością uzupełniania istniejącego drzewostanu,
      b) zakaz zabudowy,
      c) zakładanie upraw leśnych w odległości minimum 3m od granicy użytku rolnego lub od cieków i rowów oraz linii rozgraniczającej drogi publiczne,
      d) zachowanie istniejących rowów, oczek wodnych i dróg leśnych,
      e) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z uproszczonymi planami urządzania lasu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IE** ustala się:
   1) Przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa;
   2) Zasady zagospodarowania:
      a) zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu,
      b) maksymalna wysokość obiektów – 12,0m.
8. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku Planu symbolem **1KDD - 4KDD** ustala się:
   1) Przeznaczenie podstawowe – droga publiczna gminna, klasy dojazdowej;
   2) Zasady zagospodarowania:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 8,0m,
      b) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,
      c) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
      d) drogi mogą być urządzane bez rozgraniczania strefy ruchu pieszego i kołowego,
      e) w obrębie linii rozgraniczających tereny komunikacji zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego,
      f) w zagospodarowaniu terenów dróg konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej.
9. Dla terenów dróg wewnętrznych dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDW- 10KDW** ustala się:
   1) Przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
   2) Zasady zagospodarowania:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 4,0m,
      b) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,
      c) w zagospodarowaniu terenów dróg konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej,
      d) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

§ **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:
1) 15% dla terenów oznaczonych na rysunku planu MN, RM, RP,
2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu R, ZL, KDD, KDW, IE.

§ 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 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Rejner