UCHWAŁA Nr XXXIII/184/2017
RADY GMINY STRZEGOWO
z dnia 14 lipca 2017 roku.

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miejscowości Marysinek, 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 i art. 28 ust. 2 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/111/2016 Rady Gminy Strzegowo z dnia 29 kwietnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Marysinek – 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 roku, uchwala co następuje:

§ 1.

1 Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w granicach obrębu geodezyjnego Marysinek 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
a) oznaczenia graficzne 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;
b) 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 urządzeń i sieci 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 m2, 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 kształtowania krajobrazu;
5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz minimalną liczbę miejsc parkingowych;
7) granice i sposób zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
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:
   1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
   2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, 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) tereny zabudowy letniskowej – **ML;**
   4) tereny usług – **U;**
   5) teren usług sportu – **US;**
   6) teren zieleni urządzonej – **ZN;**
   7) teren zieleni urządzonej zagrożone powodzią – **ZNz;**
   8) tereny specjalistycznej produkcji zwierzęcej – **RP;**
   9) tereny rolne – **R;**
   10) tereny rolne zagrożone powodzią – **Rz;**
   11) teren elektroenergetyki fotowoltaicznej- **EF;**
   12) tereny rolne z możliwością zalesień – **R/ZL;**
   13) tereny lasu – **ZL;**
   14) tereny lasu zagrożone powodzią – **ZLz;**
   15) tereny wód płynących **– WS;**
   16) tereny stawów i głównych rowów odwadniających – **WR;**
   17) tereny dróg publicznych:
      a) drogi powiatowe klasy lokalnej – **KDL,**
      b) drogi gminne klasy dojazdowej – **KDD;**
   18) tereny dróg wewnętrznych – **KDW.**

§ 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, za wyjątkiem terenów lasów i gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej, 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
      f) zachowanie ciągłości lokalnych powiązań przyrodniczych wzdłuż rzeki i rowów, zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych i roślinności w obniżeniach terenowych; ustala się realizację przepustów pod drogami umożliwiających migrację małych zwierząt;

   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 i zabudowy letniskowej o symbolu ML 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 oraz kształtowania krajobrazu:
   a) ochronę Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,
   b) obowiązek ochrony pomnika przyrody (skupisko drzew) na terenie parku podworskiego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu i zakaz nieuzasadnionego usuwania zadrzewień i zakrzaczeń,
   d) ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych rzeki Wkry,
   e) konieczność zachowania powierzchni biologicznie czynnej na poziomie określonym w ustaleniach szczegółowych niniejszego Planu;
5) zakazuje się lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem dróg, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów, dla których wydane zostały decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na ich realizację;
6) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 7.

W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**, w tym krajobrazu kulturowego ustala się:

a) ochronę parku krajobrazowego łącznie z aleją dojazdową wpisanego do rejestru zabytków nr A-263 z dn. 30.04.1992 w Radzimowicach, gdzie wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami odrębnymi,
b) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych będących w ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem i numerami: 42-59/1; 42-59/2; 42-59/3; 42-59/4; 42-59/5, 42-59/6, 42-59/7, 42-59/8, 42-58/10, 42-58/11, 42-58/12, 42-58/13, 42-58/14. Wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami odrębnymi,
c) ochronę krzyży i kapliczek poprzez nakaz ich zachowania w istniejącej lokalizacji.

§ 8.

W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** plan określa:

1) cały obszar obrębu geodezyjnego Marysinek znajduje się w granicach Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zasady gospodarowania regulują przepisy odrębne,
2) ochronę pomnika przyrody,
3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 100 lat), wskazanych na rysunku Planu, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych.

§ 9.

Ustala się następujące **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,** w tym zakaz zabudowy:

1) w strefie o szerokości 100m od rzeki Wkry i stawów zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, za wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub rybackiej;
2) przy zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z norm i przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie;
3) konieczność zapewnienia dojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do obiektów budowlanych o każdej porze roku,
4) zakaz zabudowy na terenach rolnych, leśnych i zieleni urządzonej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 10.

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

1) zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
2) ustala się, że budowę 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 dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, za wyjątkiem terenów lasów oznaczonych symbolem ZL oraz gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej oznaczonych na rysunku symbolem R;
4) w zakresie zaopatrzenia w wodę dla celów komunalnych i przeciwpożarowych:
    a) z istniejącej i rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej funkcjonującej na bazie ujęcia wody Unierzyż-Pokrytki,
    b) minimalna średnica nowo budowanej sieci wodociągowej 80 mm,
    c) dopuszcza się wykorzystanie istniejących indywidualnych ujęć wody wyłącznie na potrzeby własne użytkowników;
5) w zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych:

a) odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sieciowej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków w Strzegowie lub do przydomowych oczyszczalni ścieków,
b) minimalna średnica kolektorów 70mm,
c) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników,
d) zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną,
e) odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własności, nie może naruszać interesu osób trzecich,
f) wody deszczowe z terenów usługowych i nawierzchni dróg powinny być docelowo odprowadzane do kanalizacji deszczowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska;

6) 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;
7) 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 z wyłączeniem terenów lasów (Ls) oraz gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej (R),
   c) dla projektowanych urządzeń elektroenergetycznych nie obowiązują linie zabudowy wyznaczone w niniejszym Planie;
8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
   a) z gazociągu średniego ciśnienia relacji Bońkowo (gm. Radzanów) – Rudowo – Marysinek – Zygmuntowo (gm. Glinojeck) o średnicy 200mm, realizowanego w liniach rozgraniczających drogi publiczne 1KDL i 2KDL,
   b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
   c) dopuszcza się realizację sieci gazowej i przyłączy na wyznaczonych w planie terenach funkcjonalnych, za wyjątkiem terenów lasów (Ls) oraz gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej (R),
   d) zaopatrzenie obiektów budowlanych z sieci gazowej lub butli,
   e) odległość zewnętrznej ścianki gazociągu lub rury ochronnej gazociągu od ogrodzenia – nie mniejszą niż 0,5 m;
9) w zakresie gospodarki odpadami:
   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.

§ 11.

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

1) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem, w tym również dla celów przeciwpożarowych poprzez:
   a) drogi publiczne powiatowe relacji: Strzegowo – Staroguby (nr 2356W) oznaczoną na rysunku symbolem **1KDL** i Miączyn Mały – Radzimowice (nr 2341W) oznaczoną na rysunku symbolem **2KDL,**
   b) drogi publiczne gminne oznaczone na rysunku symbolem **1KDD - 6KDD**,
   c) drogi wewnętrzne dla obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW – 14KDW**,
   d) drogi wewnętrzne dojazdowe do pól i lasów występujące na terenach rolnych i leśnych oznaczone na rysunku symbolem R, Rz, ZL i ZLz;
2) zachowanie istniejącego układu komunikacyjnego z możliwością przebudowy ulic i dróg, z zachowaniem parametrów ustalonych niniejszym planem;
3) minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji określono w ustaleniach szczegółowych.

Ustalenia szczegółowe dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 12.

1. Na terenie **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonym na rysunku symbolem **1MN - 7MN** ustala się:
   1) przeznaczenie terenu – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
      a) realizacja nowej zabudowy i adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, wymiany i modernizacji,
      b) realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
      c) realizacja zagospodarowania towarzyszącego, w szczególności: garaży, budynków gospodarczych, obiektów małej architektury, wiat i altan, infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dojść i dojazdów,
      d) budynki garażowe i gospodarcze 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) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
   3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
      a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje (12,0 m),
      b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 5,0 m,

c) 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},
d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
e) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej od 0,01 do 0,8,
f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 60%;

4) zapewnienie miejsc postojowych, w ilości min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu), a w przypadku funkcji usługowej – 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni usługowej;
5) w zagospodarowaniu terenów 6MN i 7MN uwzględnić strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – realizacja inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) na terenie 2MN dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6,0m, spełniające warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych;
7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalna powierzchnia działki - 800m^2 ,
b) minimalna szerokość frontu działki – 18,0m,
c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 70^0.

2. Na terenie **zabudowy letniskowej** oznaczonym na rysunku symbolem **1ML, 2ML** ustala się:
1) przeznaczenie terenu - zabudowa letniskowa;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) realizacja budynków mieszkaniowych wolnostojących,
b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego, w szczególności: garaży, budynków gospodarczych, obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dojść i dojazdów,
c) budynki garażowe i gospodarcze mogą być realizowane jako wolnostojące lub zespolone z bryłą budynku letniskowego,
d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych dwie kondygnacje (do 9,0 m),
b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 5,0m,
c) dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45^{o}, dla zabudowy towarzyszącej dachy dwu lub jednospadowe o nachyleniu połaci do 30^{o},
d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%,
e) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej od 0,01 do 0,8,
f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 70%;
4) zapewnienie miejsc postojowych, w ilości min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1500m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki – 20m,
   c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 70^0.

3. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku Planu symbolem **U** ustala się:
1) przeznaczenie terenu – istniejąca zabudowa usługowa;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) realizacja nowej i utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, wymiany i modernizacji,
   b) realizacja zagospodarowania towarzyszącego, w szczególności: garaży, budynków gospodarczych, obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania,
   c) budynki garażowe i gospodarcze mogą być realizowana jako wolnostojące, wbudowane lub zespolone z bryłą budynku usługowego,
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) maksymalna wysokość budynków usługowych - dwie kondygnacje (do 12,0 m) a garażowych i gospodarczych – jedna kondygnacja (do 7,0m)
   b) budynki usługowe dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45^o,
   c) dla zabudowy towarzyszącej - dachy dwuspadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci do 30^o,
   d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 50%,
   e) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej od 0,01 do 0,8,
   f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 30%;
4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki 800 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki – 18,0m
   c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 70^0,
5) zapewnienie miejsc postojowych, w ilości min. 2 miejsca na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni usługowej.

4. Dla terenu usług sportu oznaczonego na rysunku Planu symbolem **US** ustala się:
1) przeznaczenie terenu - ogólnodostępne obiekty sportowe (boisko sportowe, place do gier i zabaw);
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
   a) utrzymanie istniejących urządzeń sportu i rekreacji,
   b) lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z funkcją terenu,
   c) zapewnienie miejsc postojowych dla użytkowników terenu,
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
3) parametry i wskaźniki zabudowy:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu,
   b) maksymalna wysokość budynków jedna kondygnacja do 5,0 m,
   c) dachy jedno lub dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachu 10^0 – 30^0,

d) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,3,
e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8
f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50%,

4) w zagospodarowaniu ternu uwzględnić strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – realizacja inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki – 800 m,
   b) minimalna szerokość frontu działki – 18,0m,
   c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 70^0.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolami **ZN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej - istniejący zabytkowy park podworski z aleją dojazdową;
2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu;
   a) ochrona zabytkowego parku podworskiego wpisanego do rejestru zabytków A-263 z dn. 30.04.1992 i objętego granicą ochrony konserwatorskiej,
   b) konieczność ochrony oraz rewaloryzacji zieleni parkowej,
   c) ochronę istniejącego pomnika przyrody (grupa 4 dębów szypułkowych),
   d) wszelkie prace i działania zgodnie z przepisami odrębnymi,
   e) możliwość odtworzenia zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
   f) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem gruntów leśnych;
3) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić:
   a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100 m od linii brzegowej rzeki Wkry,
   b) zakaz lokalizacji elementów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na gruntach leśnych.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku Planu symbolami **ZNz** ustala się:
   1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej zagrożony powodzią - istniejący zabytkowy park podworski;
   2) zasady zagospodarowania:
      a) ochrona zabytkowego parku podworskiego wpisanego do rejestru zabytków A-263 z dn. 30.04.1992 i objętego granicą ochrony konserwatorskiej,
      b) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych,
      c) konieczność uwzględnienia zakazów i nakazów na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
      d) zagospodarowanie terenów zgodnie zobowiązującymi przepisami odrębnymi dla obszarów objętych ochroną konserwatorską dziedzictwa kulturowego.

7. Dla terenów **zabudowy zagrodowej** w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonych na rysunku symbolem **1RM - 31RM** ustala się:
   1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa;
   2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
      a) realizacja nowej i utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, wymiany i modernizacji,

b) dopuszcza się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych (w tym usług agroturystyki),
c) zakaz lokalizowania usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
d) na terenach 1RM, 3RM - 19RM, 21RM - 27RM możliwość realizacji obiektów produkcji zwierzęcej o obsadzie nie przekraczającej 100 DJP w siedlisku rolniczym,
e) na terenie 2RM i 20RM możliwość realizacji obiektów produkcji zwierzęcej o obsadzie nie przekraczającej 150 DJP w siedlisku rolniczym,
f) na terenach 28RM i 29RM możliwość realizacji obiektów produkcji zwierzęcej o obsadzie nie przekraczającej 210 DJP w siedlisku rolniczym,
g) na terenach tworzonej zabudowy zagrodowej 30RM i 31RM możliwość realizacji obiektów produkcji zwierzęcej o obsadzie nie przekraczającej 40DJP w siedlisku rolniczym,
h) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
i) zapewnienie miejsc postojowych, w ilości min. 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu),
j) w zagospodarowaniu terenu 18RM i 19RM uwzględnić strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

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 (max 8,0m wysokości),
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, garaże z dachami jedno lub dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci do 30^0;
h) minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

4) dopuszcza się możliwość lokalizacji lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, dojść i dojazdów, obiektów małej architektury.

8. Dla terenu specjalistycznej produkcji zwierzęcej oznaczonego na rysunku Planu symbolem **1RP, 2RP** 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 zagospodarowania terenu:
a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, wymiany i modernizacji,
b) wielkość obsady zwierząt na poziomie określonym w wydanych decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,

c) dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela lub obsługi w budynku wolnostojącym lub zespolonym z bryłą budynku gospodarczego,
d) rozbudowa lub modernizacja obiektów nie może doprowadzić do powstania zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, w tym zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
f) w zagospodarowaniu terenu 1RP uwzględnić strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu,
b) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego dwie kondygnacje (do 12,0m),
c) budynki inwentarskie i gospodarcze parterowe o maksymalnej wysokości do 8,0 m,
d) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30-45^0, a gospodarczych, garażowych 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.

9. Dla terenów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** 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) dróg gospodarczych do pól,
b) elementów infrastruktury technicznej dla obsługi ludności i rolnictwa,
c) zbiorników wodnych i urządzeń melioracji służących zrównoważonemu wykorzystaniu użytków rolnych;
3) w obszarze objętym nieprzekraczalną linią zabudowy w sąsiedztwie terenów 2RM, i 20RM możliwość rozbudowy zabudowy zagrodowej, przy czym łączna obsada zwierząt do wielkości 150 DJP w siedlisku rolniczym,
4) w obszarze objętym nieprzekraczalną linią zabudowy sąsiedztwie terenów 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 15RM, 16RM, 17RM możliwość rozbudowy zabudowy zagrodowej, przy czym łączna obsada zwierząt do wielkości 100 DJP w siedlisku rolniczym,
5) w obszarze objętym nieprzekraczalną linią zabudowy w sąsiedztwie terenów 28RM i 29RM możliwość rozbudowy zabudowy zagrodowej, przy czym łączna obsada zwierząt do wielkości 210DJP w siedlisku rolniczym,
6) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami określonymi dla zabudowy zagrodowej RM - §12 pkt.7 ppkt. 2 i 3.

10. Dla terenów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **Rz** ustala się:
1) przeznaczenie terenu: tereny rolne zagrożone powodzią - uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz naturalna zieleń wzdłuż

cieków wodnych, drogi dojazdowe do pól na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;

2) zasady zagospodarowania:
   a) zakaz budowy obiektów budowlanych nie związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym,
   b) zagospodarowanie terenów zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

11. Dla terenu rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **R/ZL** ustala się:
   1) przeznaczenie terenu tereny rolnicze z możliwością zalesień;
   2) zasady zagospodarowania terenu:
      a) zakaz zabudowy,
      b) zagospodarowanie na cele związane z gospodarką leśną, zgodnie z planami urządzenia lasów dla lasów państwowych i uproszczonymi planami urządzenia lasów dla lasów prywatnych,
      c) możliwość lokalizacji zbiorników wodnych i urządzeń melioracji służących zrównoważonemu wykorzystaniu użytków rolnych oraz dróg gospodarczych do pól,
      d) zapewnienie odpowiednich dojazdów pożarowych i zaopatrzenia wodnego dla obszarów leśnych.

12. Dla terenów **lasów** oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:
   1) przeznaczenie terenu – tereny lasów;
   2) zasady zagospodarowania terenu:
      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.

13. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZLz** ustala się:
   1) przeznaczenie terenu: tereny lasów zagrożone powodzią – grunty leśne na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią
   2) zasady zagospodarowania terenu:
      a) utrzymanie istniejących kompleksów leśnych,
      b) zakaz zabudowy,
      c) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z uproszczonymi planami urządzania lasu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi,
      d) zagospodarowanie terenów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

14. Dla terenu wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku Planu symbolem - 1**WS** – **22 WS** ustala się:
   1) przeznaczenie terenu – teren rzeki Wkry (8WS) i stawów

2) zasady zagospodarowania:
   a) zakaz zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego,
   b) zakaz niszczenia roślinności nadwodnej,
   c) na terenie 8WS (rzeki Wkry) zakaz lokalizowania wszelkich obiektów z wyjątkiem służących retencji wód oraz zabezpieczających przed powodzią,
   d) wszelkie działania inwestycyjne muszą być poprzedzone pozwoleniem wodno-prawnym oraz realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

15. Dla terenu rowów odwadniających oznaczonych na rysunku planu symbolem **WR** ustala się:
1) przeznaczenie terenu – istniejące rowy melioracyjne odwadniające;
2) zasady zagospodarowania:
   a) ochronę i utrzymanie drożności odkrytych rowów odwadniających z zapewnieniem przepustów pod drogami,
   b) możliwość przebudowy i modernizacji w/w rowów prowadzonych zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) realizację obiektów budowlanych i ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od korony rowów melioracyjnych.

16. Dla terenu elektroenergetyki fotowoltaicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **EF** ustala się:
1) przeznaczenie terenu – teren instalacji fotowoltaicznych (zgodnie z prawomocną decyzją o warunkach zabudowy);
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) dopuszcza się lokalizację obiektu o mocy do 300 kW,
   b) dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych sieci, urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych i placów, związanych z eksploatacją urządzeń,
   c) powierzchnia zabudowy do 0,5 ha,
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) maksymalna wysokość obiektów budowlanych (wolnostojących ogniw fotowoltaicznych) – 9 m,
   b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna –- 10% powierzchni terenu;
4) zakaz wykorzystywania konstrukcji jako nośnika reklamowego, z wyjątkiem oznaczeń producenta;
5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0m
   c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 70^0.

17. Dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku Planu symbolem **1KDL**, **2 KDL** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna powiatowa, klasy lokalnej;
2) zasady zagospodarowania:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0m,

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;

3) w zagospodarowaniu terenów dróg konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej;
4) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej w ramach jezdni lub wydzielonych z jezdni pasów dla rowerów.

18. Dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku Planu symbolem **1KDD - 6KDD** 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;
3) w zagospodarowaniu terenów dróg konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej;
4) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej w ramach jezdni lub wydzielonych z jezdni pasów dla rowerów.

19. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDW-13KDW** ustala się:
1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
2) zasady zagospodarowania:
a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 5,0m,
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.

§ 13.

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, letniskowej, zabudowy zagrodowej, usług – 15%,
- terenów rolniczych, lasów i dróg – 0%.

§ 14.

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.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Rejner