Uchwała Nr VIII/43/2019
Rady Gminy Strzegowo
z dnia 10 maja 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Unierzyż, gmina Strzegowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20, art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn.zm.)
Rada Gminy Strzegowo uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

§ 1. 1. Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegowo i zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Unierzyż, gmina Strzegowo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje część obrębu geodezyjnego Unierzyż o powierzchni około 24,1 ha, w granicach zgodnych z Uchwałą Nr XXIII/138/2016 Rady Gminy Strzegowo z dnia 21 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Unierzyż, gmina Strzegowo, zmienioną Uchwałą Nr XXXIX/225/2018 Rady Gminy Strzegowo z dnia 2 marca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Unierzyż, gmina Strzegowo oraz oznaczeniami na rysunku planu.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

1) uchwały stanowiącej tekst ustaleń planu;

2) rysunku planu stanowiącego: załącznik nr 1a w skali 1:1000 oraz załącznik nr 1b w skali 1:2000 do uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. W planie ustala się przeznaczenie terenów pod:

1) teren zabudowy usług kultu religijnego;

2) tereny rolne.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się ich przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Przeznaczenie podstawowe dominuje i pełni funkcje nadrzędną na terenie elementarnym określonym liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem literowo – cyfrowym.

4. Przeznaczenie dopuszczalne uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i pełni funkcję podrzędną na terenie elementarnym określonym liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem literowo – cyfrowym.

§ 3. 1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako obowiązujący i ściśle określony:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego;

3) nieprzekraczalną linię zabudowy;

4) wymiarowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy;

5) granicę terenów objętych planem.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Strzegowo, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem literowo - cyfrowym;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy /granicy zabudowy/ – jest to linia ograniczenia zabudowy, wyznaczająca minimalną odległość, w jakiej można sytuować budynek od granicy działki lub linii rozgraniczającej drogę, przy czym żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii.

2. Pozostałe pojęcia użyte w planie zostały zdefiniowane w przepisach odrębnych.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) teren elementarny, oznaczony symbolem 1UK, jest zlokalizowany w obrębie historycznego układu urbanistycznego miejscowości Unierzyż, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2;

2) utrzymuje się istniejącą zabudowę zgodnie z przeznaczeniem i zasadami określonymi niniejszym planem;

3) lokalizacja projektowanej zabudowy na terenie wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, stosownie do ustaleń § 4 ust. 1 pkt 3;

4) ustala się wymiarowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy w celu określenia ich odległości od linii rozgraniczających;

5) na załączniku nr 1a nieprzekraczalne linie zabudowy wrysowano w odległości:

a) 6,2 m wzdłuż linii istniejącej zabudowy od strony południowo-zachodniej od linii rozgraniczającej drogę powiatową;

b) 4,0 m od pozostałych linii rozgraniczających.

6) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, zostaną określone w trybie przepisów odrębnych;

7) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i gabarytów zabudowy, kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego zabudowy, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W obrębie ternu objętego planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Teren elementarny, oznaczony symbolem 1UK, jest zlokalizowany w obrębie wymagającego ochrony, historycznego układu urbanistycznego miejscowości Unierzyż; działania inwestycyjne w obrębie ww. terenu nie mogą zmieniać charakteru jego zabudowy.

3. Pozostałe zasady i metody ochrony obiektów wymienionych w ust. 1 i 2 określają ustalenia zawarte w §12 oraz przepisy odrębne.

§ 7. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Teren elementarny oznaczony symbolem 1UK zlokalizowany jest w obrębie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

2. W obrębie terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1R zlokalizowane są tereny trwałych użytków zielonych, które należy pozostawić w stanie naturalnym.

3. W celu ochrony środowiska przyjmuje się następujące ustalenia:

1) dopuszczalny poziom hałasu należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stosownie do przepisów odrębnych;

2) zakazuje się wykorzystywania do celów grzewczych paliw uciążliwych dla środowiska;

3) zakazuje się wprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych;

4) należy utrzymywać tereny biologicznie czynne, w tym zadrzewienia śródpolne, przydrożne; w przypadku niezbędnej wycinki drzew, dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń, które zrekompensują ubytki w drzewostanie;

5) należy kształtować zróżnicowany krajobraz rolniczy poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych.

§ 8. Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowi teren zabudowy usług religijnego, oznaczony symbolem 1UK.

2. Regulacje dotyczące przestrzeni publicznych zawarte są w § 12.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów.

2. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

4. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego na dzień uchwalenia planu nie wyznacza krajobrazów priorytetowych.

5. Na obszarze objętym planem nie występują i nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

6. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1UK z drogi powiatowej nr 2354W, graniczącej z przedmiotowym terenem od strony południowo-zachodniej, zlokalizowanej poza obrębem planu;

2) obsługa komunikacyjna terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1R z drogi gminnej, graniczącej z przedmiotowym terenem od strony północnej, zlokalizowanej poza obrębem planu lub z drogi gminnej, graniczącej z przedmiotowym terenem od strony południowo-wschodniej, zlokalizowanej poza obrębem planu;

3) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1R, nie przewiduje się miejsc parkingowych;

4) miejsca parkingowe do obsługi terenu elementarnego, oznaczonego symbolem 1UK, są zlokalizowane poza obrębem planu;

5) w obrębie planu nie przewiduje się miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) utrzymuje się wszystkie istniejące obiekty budowlane z zakresu infrastruktury technicznej; zasady zagospodarowania terenu w sąsiedztwie linii i innych obiektów infrastruktury technicznej regulują przepisy odrębne;

2) nie przewiduje się zaopatrzenia w wodę terenów objętych planem, z wyjątkiem przeciwpożarowego zaopatrzenia, o którym mowa w pkt 4;

3) nie przewiduje się odprowadzania ścieków na terenach objętym planem;

4) sposób zagospodarowania terenów w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;

5) odprowadzanie wód opadowych do gminnej kanalizacji deszczowej; w przypadku braku kanalizacji deszczowej wody opadowe należy zagospodarować na terenie działki własnej;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych;

7) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych ze wskazaniem na paliwa niskoemisyjne;

8) zakazuje się stosowania, w indywidualnych systemach grzewczych, paliw wysokoemisyjnych znacznie obciążających atmosferę;

9) gromadzenie odpadów komunalnych na terenie działki własnej; odbiór i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie; nie dopuszcza się składowania i utylizacji odpadów na terenie działki własnej;

10) w zależności od potrzeb i wymagań technicznych lub w przypadku kolizji dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1UK ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług kultu religijnego;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty budowlane z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury;

3) utrzymuje się istniejąca zabudowę;

4) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i modernizację istniejącego budynku kościoła stosownie do §6 ust. 2;

5) poziom posadowienia parteru nie więcej niż 60 cm w odniesieniu do najniższej rzędnej istniejącego terenu;

6) wysokość budynku: nie więcej niż 12,0 m;

7) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 30^0 – 45^0; pokrycie dachu kościoła dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnych zbliżonych walorach estetycznych w kolorze czerwonym;

8) utrzymać istniejącą kolorystykę elewacji tj. dominujące kolory jasne - w odcieniach bieli, beżu i szarości z elementami w kolorze czerwonym lub brązowym;

9) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min.: 0,3; max.: 0,6;

10) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;

11) udział terenu powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 20%.

2. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1R ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;

2) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej;

3) obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów wymienionych w pkt 2.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się parametry nowo wydzielonych działek dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1UK:

a) minimalna powierzchnia działki: 1470 m^2;

b) minimalna szerokość frontu działki: 45 m;

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej drogę obsługującą: 90^0.

§ 14. Ustalenia dotyczące inwestycji celu publicznego.

1. W granicach planu inwestycją celu publicznego jest budowa, przebudowa i utrzymanie infrastruktury technicznej: sieci elektroenergetycznej.

2. Realizacja i finansowanie inwestycji celu publicznego należących do zadań własnych gminy będzie określone w trybie przepisów odrębnych.

§ 15. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w następujących wysokościach:

oznaczenie terenu elementarnego	**stawka procentowa**
UK	10 %
R	0,1%

§ 16. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem, tereny użytkować jak dotychczas.

ROZDZIAŁ II

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzegowo.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Monika Witkowska

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr VIII/43/2019
Rady Gminy Strzegowo
z dnia 10 maja 2019 r.

Na podstawie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy Strzegowo podejmuje następujące rozstrzygnięcia:

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Unierzyż, gmina Strzegowo**

stwierdza się, że do ww. projektu planu miejscowego nie wpłynęły żadnego uwagi w wyznaczonym terminie, w związku z czym stwierdza się brak konieczności dokonania zmian w projekcie planu miejscowego oraz powtarzania czynności, o których mowa w art. 17 ww. ustawy.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr VIII/43/2019
Rady Gminy Strzegowo
z dnia 10 maja 2019 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy związanych z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Unierzyż, gmina Strzegowo

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) stwierdza się, że w projekcie planu miejscowego inwestycją z zakresu inwestycji celu publicznego należącą do zadań własnych gminy jest budowa, przebudowa i utrzymanie infrastruktury technicznej. Realizacja i finansowanie ww. inwestycji będzie określona w trybie przepisów odrębnych.

Olsztyn, dn.27.02.2018 r.

Oświadczenie autora prognozy

dotyczy prognozy oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Unierzyż, gmina Strzegowo

Oświadczam, że spełniam wymagania określone w art. 74a ust.2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania (t.j D.U z 2016 r. poz.353 z późn. zm).

Jestem świadomy/a odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Agnieszka Smoleńska