

UCHWAŁA NR XXXVIII/272/2010

RADY GMINY STRZEGOWO

z dnia 27 maja 2010 r.

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części miejscowości Czarnocin.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 1 i 2, art. 20 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą nr XVIII/148/2008 Rady Gminy Strzegowo z dnia 28 sierpnia 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Czarnocin – RADA GMINY, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Strzegowo” przyjętego uchwałą nr XVII/95/2000.r. Rady Gminy Strzegowo z dn. 25 lutego 2000r., uchwala co następuje:

§1.

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obejmujący część terenów obrębu geodezyjnego Czarnocin, zwany dalej „Planem”
2. Częściami składowymi planu są:
 - 1) część tekstowa stanowiąca treść niniejszej uchwały,
 - 2) część graficzna – rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcie dotyczące rozpatrzenia uwag do projektu Planu - załącznik nr 2,
 - 4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania - załącznik nr 3
3. Rysunek Planu w skali 1: 2000 obowiązuje w następującym zakresie ustaleń:
 - 1) granicy obszaru objętego planem,
 - 2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - 4) symbolu przeznaczenia terenów funkcjonalnych określonych odpowiednio symbolem cyfrowym i literowym lub literowym.

§2.

Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały (wraz z załącznikiem graficznym), dotyczące części obrębu geodezyjnego Czarnocin,
2. przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy zawarte w rozporządzeniach ministrów oraz wojewody, wydanych z upoważnienia ustawowego,
3. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
4. rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny do uchwały,
5. terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu,
6. linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
7. działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, przeznaczoną w planie pod zabudowę, której wielkość, kształt, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z ustaw i ustaleń planu,
8. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej teren,
9. usługach – należy przez to rozumieć obiekty i budowle służące zaspokajaniu potrzeb ludności a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi,
10. maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną budynków i budowli w stosunku do powierzchni całkowitej działki lub wyznaczonego terenu,
11. wskaźniku procentowym powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną wielkość łącznej powierzchni biologicznie czynnej, wyrażoną w stosunku do powierzchni całkowitej działki, przy czym za powierzchnie biologicznie czynne uznaje się: teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób

zapewniający naturalną vegetację a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej niż 10m² oraz wodą powierzchniową na tym terenie,

12. obszarze przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno – przestrzenne.

§ 3.

1. Dla obszaru objętego uchwałą plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźnik intensywności zabudowy,
- 7) warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 9) wymagań dotyczących potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
- 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 granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz narażonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 4.

1. Dla obszaru objętego planem określa się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolem literowym:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN,

- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - **RM**,
 - 3) tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **RM,MN**,
 - 4) tereny zabudowy zagrodowej i usług – **RM,U**,
 - 5) tereny zabudowy usługowej – **U**, usług kultu religijnego – **UKs**, usług sportu i rekreacji – **US**,
 - 6) tereny rolnicze – obejmujące tereny użytków rolnych, łąk i pastwisk oraz drogi dojazdowe do pól - **R**,
 - 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**,
 - 8) tereny lasów - obejmujące tereny gruntów leśnych z drogami leśnymi (wg geodezyjnej ewidencji gruntów) oraz grunty przeznaczone pod zalesienia wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XXIII/145/2004 Rady Gminy Strzegowo z dn. 21.12.2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego zalesienia w granicach administracyjnych gm. Strzegowo - **ZL**,
 - 9) tereny komunikacji drogowej – wyznaczone liniami rozgraniczającymi:
 - a) tereny dróg publicznych:, **KD_P** - droga powiatowa i **KD_G** - droga gminna,
 - b) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**.
2. W terenach wielofunkcyjnych (oznaczonych na rysunku dwoma symbolami oddzielonymi przecinkami) nie ustala się proporcji udziału poszczególnych funkcji, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

§ 5.

W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się następujące zasady:

- 1) przekształcanie wskazanych w planie terenów w kierunku zgodnym z jego przeznaczeniem,
- 2) każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej poprzez takie ukształtowanie, które umożliwi wjazd na działkę z terenu drogi publicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) możliwość budowy nowej oraz przebudowy i modernizacji istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 4) wszelkie budynki, obiekty i urządzenia niezbędne do ich prawidłowego funkcjonowania powinny być realizowane w sposób zgodny z ustaleniami planu

w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego.

§ 6.

1. W zakresie **ochrony środowiska i przyrody** ustala się:

- 1) obowiązek przestrzegania zasad gospodarowania określonych w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego nr 24 z dn. 15 kwietnia 2005 roku w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. nr 92 poz. 2456 z późn. zm.),
- 2) maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu i zakaz nieuzasadnionego usuwania istniejących zadrzewień i zakrzaceń,
- 3) ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i produkcyjne (rolnicze) nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 4) minimalna wielkość nowotworzonych działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uwzględniającymi położenie i funkcje terenów, jednak nie mniejsza niż 600m²,
- 5) konieczność zachowania powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 70% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 60% dla zabudowy zagrodowej i 40% dla zabudowy usługowej,
- 6) w zakresie ochrony wód ustala się następujące zasady:
 - a) utrzymanie istniejącego układu hydrograficznego cieków powierzchniowych i oczek wodnych,
 - b) zakaz odprowadzania do wód powierzchniowych i gruntowych nie oczyszczonych ścieków nie spełniających warunków określonych w przepisach odrębnych,
 - c) realizację obiektów budowlanych i ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od korony rowów melioracyjnych,
 - d) ochronę i utrzymanie drożności cieków wodnych i rowów melioracyjnych z zapewnieniem przepustów pod projektowanymi drogami,
- 7) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się następujące zasady:
 - a) podejmowanie działań realizacyjnych dotyczących instalowania urządzeń przeciwdziałających zanieczyszczaniu powietrza,

- b) ewentualna uciążliwość obiektów usługowych powinna być utrzymana w granicach własnych działek,
 - c) preferencje do stosowania czynników grzewczych ze źródeł bezpiecznych ekologicznie (olej opałowy, gaz, biomasa lub energia elektryczna),
- 8) w zakresie gospodarki odpadami plan ustala realizację gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi, w tym gromadzenie odpadów w szczelnych zbiornikach z uwzględnieniem selektywnej zbiórki (odpady wymieszane przeznaczone na składowisko, surowce wtórne, odpady organiczne przeznaczone do kompostowania, wydzielone odpady niebezpieczne).

§ 7.

W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** ustala się:

- 1) ochronę historycznego założenia parku podworskiego pod względem archeologicznym,
- 2) ochronę figurek i krzyży przydrożnych jako wyznaczników dawnych układów drogowych.

§ 8.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) Ustala się zasadę zachowania istniejących podziałów z możliwością scaleń i wtórnych podziałów działek w sposób wynikający z przeznaczenia terenu ustalonego niniejszym planem,
- 2) Minimalna powierzchnia nowotworzonych działek budowlanych:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 800m^2 przy zachowaniu szerokości frontu nowotworzonej działki nie mniej niż 18,0 m, a zabudowy bliźniaczej – 600m^2 i 14,0m szer. frontu,
 - b) zabudowy usługowej - 1500m^2 , przy zachowaniu szerokości frontu działki nie mniej niż 30,0m,
 - c) zabudowy zagrodowej – 2000m^2 , przy zachowaniu szerokości frontu działki nie mniej niż 30,0m,
- 3) dokonywany podział terenu na działki powinien zapewnić dostępność komunikacyjną każdej nowotworzonej działki do drogi publicznej bezpośrednią lub poprzez drogę wewnętrzną o szerokości min. 6,0 m w liniach rozgraniczających.

Dopuszcza się ustanawianie służebności drogowej w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej. W przypadku wydzielenia nie więcej niż trzy działki dopuszcza się wydzielenie ciągu pieszo-jezdnego o szer. min. 5,0m w liniach rozgraniczających,

- 4) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone niniejszym planem w szczególnie uzasadnionych przypadkach (podziały rodzinne, zniesienie współwłasności), jednak nie mniej niż 600 m² i szerokości frontu – 12,0 m.

§ 9.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

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

1RM o pow. – 0,26 ha,

5RM o pow. – 0,37 ha,

2RM o pow. – 0,37 ha,

6RM o pow. – 0,30 ha,

3RM o pow. – 0,41 ha,

7RM o pow. – 0,16 ha,

4RM o pow. – 0,17 ha,

8RM o pow. – 0,23 ha,

9RM o pow. – 0,36 ha,

10RM o pow. – 0,52 ha

ustala się:

- 1) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, wymiany i modernizacji,
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji usług w budynku mieszkalnym lub zabudowie towarzyszącej, o ewentualnej uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 3) dopuszcza się możliwość zmiany funkcji obiektów zabudowy zagrodowej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacyjnej lub usługowej,
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów produkcji zwierzęcej o łącznej obsadzie nie przekraczającej 40DJP w siedlisku rolniczym,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji ze stromym dachem o kącie nachylenia połaci 30-45°,
 - b) budynki gospodarcze i inwentarskie jednokondygnacyjne z dachem jedno- lub dwuspadkowym,
 - c) wysokość obiektów związanych z produkcją rolniczą wynikająca z wymogów technologicznych i konstrukcyjnych,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4,

- 6) minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - 7) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej,
 - 8) dopuszcza się możliwość lokalizacji lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej,
2. Na terenach **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych na rysunku symbolem **1MN** o pow. 0,56 ha, **2MN** o pow. 0,72 ha, **3MN** o pow. 0,64 ha, **4MN** o pow. 1,28 ha, **5MN** o pow. 1,80 ha, **6MN** o pow. – 1,20 ha, **7MN** o pow. 2,20 ha, **8MN** o pow. 1,29 ha, **9MN** o pow. 1,28 ha, **10MN** o pow. 1,60 ha, **11MN** o pow. 0,58 ha, **12MN** o pow. 0,64 ha i **13MN** o pow. 1,10 ha, **14MN** o pow. 0,18 ha, **15MN** o pow. 1,00 ha, **16MN** o pow. 2,10 ha ustala się:
- 1) utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych i towarzyszących funkcji mieszkaniowej z możliwością wymiany, rozbudowy i modernizacji,
 - 2) lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji,
 - b) wysokość budynków zabudowy towarzyszącej (budynki gospodarcze, garaże) – parterowe, architektonicznie zharmonizowane z zabudową mieszkaniową,
 - c) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45°, dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci 10° – 30°,
 - d) poziom posadowienia posadzki parteru na wysokości max 1,2m nad poziom parteru,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3,
 - 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym lub zabudowie towarzyszącej, uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki,
 - b) budynków gospodarczych usytuowanych na granicy działki zblokowanych z budynkiem na działce sąsiedniej o podobnej funkcji i parametrach,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych do obsługi terenu,
 - 5) zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70% powierzchni działki,

- 6) dla części terenu 8MN obejmującego dz. nr 238/2 – historyczne założenia parku podworskiego, prowadzenie prac ziemnych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 7) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości 2 miejsc na jeden lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu),
 - 8) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić przebieg istniejącej sieci infrastruktury technicznej.
3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku symbolami:
- 1RM,MN – o pow. ok. 2,0 ha,
2RM,MN – o pow. ok. 0,50 ha,
3RM,MN – o pow. ok. 2,50 ha,
4RM,MN – o pow. ok. 2,80 ha
- obowiązują ustalenia określone w § 9 pkt 1 i 2 stosownie do funkcji terenu (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN lub zabudowa zagrodowa – RM).
4. Na terenach **zabudowy usługowej** oznaczonych na rysunku 1U o pow. 0,48 ha i 2U o pow. 0,17 ha ustala się:
- 1) utrzymanie istniejących budynków usługowych z możliwością wymiany, rozbudowy i modernizacji,
 - 2) możliwość realizacji nowej zabudowy usługowej,
 - 3) dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela obiektu,
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) możliwość realizacji obiektów parterowych (z poddaszem użytkowym) ze stromym dachem Poziom posadowienia posadzki parteru, na wysokości max. 0,6m nad poziom terenu,
 - b) stosowanie dachów pochyłych o kącie nachylenia min. 20° z okapami wysuniętymi poza płaszczyznę ścian,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5,
 - 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 40% powierzchni działki,
 - 6) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenu,

- 7) prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów ochrony środowiska, w szczególności w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza. Zasięg uciążliwości powinien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
 - 8) prowadzenie właściwej gospodarki odpadami technologicznymi poprzez gromadzenie w szczelnych pojemnikach na odpady i wywóz przez zakład specjalistyczny,
 - 9) zapewnienie w granicach działki miejsc postojowych dla korzystających z usług, w ilości min. 3 miejsca na każde 100m² powierzchni usługowej, jednak nie mniej niż 2,
 - 10) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejącej sieci infrastruktury technicznej.
5. Na **terenie zabudowy usług kultu religijnego** oznaczonym na rysunku planu symbolem UKs o pow. 0,23 ha ustala się:
- 1) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy,
 - 2) możliwość realizacji zabudowy towarzyszącej, parterowej z poddaszem użytkowym,
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcją terenu m.in. elementy małej architektury, parking,
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
 - a) wysokość budynku jedna kondygnacja,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45°,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3,
 - 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 40% powierzchni działki.
6. Na **terenie usług sportu** oznaczonym na rysunku planu symbolem 1US o pow. 0,60ha ustala się
- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcją terenu,
 - 2) możliwość lokalizacji parterowych obiektów zaplecza sanitarnego,
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 80%,
 - 4) zapewnienie miejsc postojowych dla użytkowników terenu.
7. Na **terenie zabudowy zagrodowej i usług** oznaczonym na rysunku planu symbolem 1RM,U o pow. 1,60 ha ustala się:

- 1) realizacja obiektów budowlanych w odległości min. 10m od ściany lasu,
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego do dwóch kondygnacji ze stromym dachem o kącie nachylenia połaci 30-45°,
 - b) wysokość obiektów związanych z produkcją rolniczą wynikająca z wymogów technologicznych i konstrukcyjnych,
 - c) budynki usługowe – parterowe z dachem o kącie nachylenia połaci 30-45°,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4,
 - 3) minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - 4) prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów ochrony środowiska, w szczególności w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza. Zasięg uciążliwości powinien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - 5) prowadzenie właściwej gospodarki odpadami technologicznymi poprzez gromadzenie w szczelnych pojemnikach na odpady i wywóz przez zakład specjalistyczny,
 - 6) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej,
 - 7) dopuszcza się możliwość lokalizacji lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 8) zapewnienie miejsc postojowych w ilości min. 3 miejsca na każde 100m² powierzchni usługowej oraz miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej w ilości min. 2 miejsca.
8. Dla terenów **rolniczych** oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:
- 1) racjonalne użytkowanie rolnicze użytków rolnych oraz utrzymanie dojazdów gospodarczych do pól,
 - 2) zachowanie istniejących rowów, oczek wodnych, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
 - 3) w ramach rozbudowy istniejących siedlisk rolniczych dopuszcza się możliwość realizacji obiektów gospodarczych (bez funkcji mieszkaniowej) związanych z produkcją rolną. Wielkość obiektów produkcji zwierzęcej o łącznej obsadzie do 40DJP w siedlisku rolniczym,
 - 4) linia zabudowy w odległości min. 20,0 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową i min. 15,0 m od linii rozgraniczającej drogę gminną,

- 5) dopuszcza się realizację stawów rybnych, zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych służących zrównoważonemu wykorzystaniu użytków rolnych i leśnych oraz racjonalnej gospodarce wodnej,
 - 6) możliwość realizacji dróg dojazdowych oraz napowietrznej i podziemnej sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, telefonicznej, gazowej i energetycznej).
9. Dla terenów **lasów** oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:
- 1) zachowanie z możliwością uzupełniania istniejącego drzewostanu,
 - 2) zakaz zabudowy,
 - 3) zakładanie upraw leśnych w odległości minimum 3m od granicy użytku rolnego lub od cieków i rowów oraz linii rozgraniczającej drogi publiczne,
 - 4) zachowanie istniejących rowów, oczek wodnych i dróg leśnych,
 - 5) możliwość lokalizacji niezbędnych sieciowych elementów infrastruktury technicznej,
 - 6) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z uproszczonymi planami urządzenia lasu oraz obowiązującymi przepisami szczególnymi.
10. Dla terenów **wód powierzchniowych** oznaczonych na rysunku **WS** ustala się:
- 1) zachowanie istniejących zbiorników wodnych z pełnioną przez nie funkcją,
 - 2) ochronę przed zanieczyszczeniami wszelkimi odpadami stałymi i ściekami.

§ 10.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

1. Na terenie objętym planem ustala się obszary przestrzeni publicznej, które stanowią:
 - 1) tereny usług sakralnych (UK), sportu i rekreacji (US), usług (U),
 - 2) tereny dróg publicznych (KD_P, KD_G).
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) możliwość modernizacji istniejącej zabudowy i realizację nowej o funkcjach: kultury, sportu i rekreacji, oświaty, (m.in. przystosowanie terenów do organizowania imprez masowych) stosownie do ustaleń planu,
 - 2) modernizację przestrzeni publicznej (m.in. drogi, chodniki, miejsca parkingowe, tereny zielone),

- 3) realizację publicznej infrastruktury związanej z rozwojem funkcji turystycznych gminy.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji

1. W zakresie **infrastruktury technicznej** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu sieciowego.
 - 2) w zakresie unieszkodliwiania ścieków ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sieciowej i oczyszczalni ścieków w Strzegowie,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników,
 - c) zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną.
 - 3) wody deszczowe z terenów usługowych i nawierzchni dróg powinny być odprowadzane do kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska,
 - 4) zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych z preferencją do stosowania paliw czystych ekologicznie – gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii,
 - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej w sąsiedztwie sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących napowietrznych i kablowych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia w dostosowaniu do przyszłego zagospodarowania oraz budowę nowych stacji transformatorowych,
 - 6) lokalizowanie urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej (sieć energetyczna, kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa, telekomunikacyjna) w liniach rozgraniczających dróg,
 - 7) dopuszcza się lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej na terenach o określonych w planie funkcjach na podstawie opracowań technicznych z uwzględnieniem uwarunkowań i przepisów odrębnych bez konieczności zmiany planu.

2. W zakresie **komunikacji** ustala się:

1) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem poprzez:

- a) drogę publiczną powiatową relacji: Ciechanów – Modła – Niedzbórz –Drogiszka – Dalnia (nr 1240W) oznaczoną na rysunku symbolem **1KD_P**,
- b) drogi publiczne gminne oznaczone na rysunku symbolem **1 - 4KD_G**,
- c) drogi wewnętrzne dla obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW – 11KDW**,
- d) drogi wewnętrzne dojazdowe do pól i lasów występujące na terenach rolnych i leśnych oznaczone na rysunku symbolem **R i ZL**,

2) zachowanie istniejącego układu komunikacyjnego z możliwością przebudowy ulic i dróg z zachowaniem parametrów ustalonych niniejszym planem lub dostosowania do parametrów określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.

3. Dla terenów tras komunikacyjnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ustala się:

- a) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD_P** – droga powiatowa, szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 m,
- b) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD_G - 4KD_G** – droga gminna, szerokość w liniach rozgraniczających **1-2KD_G** min. 10,0m; **3-4KD_G** min. 8,0 m,
- c) tereny dróg wewnętrznych dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**, szerokość w liniach rozgraniczających min. 6,0 m,
- d) w obrębie linii rozgraniczających tereny komunikacji zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego, dopuszcza się natomiast lokalizację sieci infrastruktury technicznej i zieleni, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych inwestycji na terenach przeznaczonych pod zabudowę w odległości: min. 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową, min. 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę gminną,
- f) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących obiektów położonych w odległości mniejszej niż ww. określone, z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy.

- g) odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni ciągów komunikacyjnych w oparciu o urządzenia odwadniające w pasach drogowych z odprowadzeniem do systemu melioracyjnego,
- h) dopuszcza się możliwość przekształcenia dróg wewnętrznych na drogi publiczne, przy zachowaniu parametrów wynikających z przepisów szczególnych.

§ 12.

Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości wynikającej z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na skutek uchwalenia niniejszego planu ustala się w wysokości dla:

- terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej – 15%,
- terenów zabudowy usługowej – 15%,
- terenów rolniczych, lasów i dróg – 0%.

§ 13.

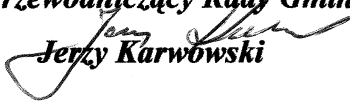
1. Plan nie ustala terminów realizacji inwestycji na poszczególnych terenach.
2. Tereny do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 14.

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 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Karwowski

Załącznik nr 2

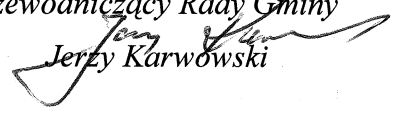
Do Uchwały Nr XXXVIII/272/2010
Rady Gminy Strzegowo
z dnia 27 maja 2010 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części miejscowości **Czarnocin**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) rozstrzyga się co następuje:

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części miejscowości Czarnocin nie zgłoszono żadnych uwag i wniosków. Również w wyznaczonym terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne mogły wnosić uwagi dotyczące projektu Planu, nie wniesiono żadnych uwag. W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba rozpatrywania uwag do projektu Planu.

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Karwowski

Załącznik nr 3

Do Uchwały Nr XXXVIII/272/2010
Rady Gminy Strzegowo
z dnia 27 maja 2010 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego części miejscowości **Czarnocin** inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 7171 z późniejszymi zmianami) rozstrzyga się co następuje:

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z ustaleń w/w Planu należy:

- realizacja dróg gminnych (dostosowanie do parametrów wynikających z Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn. 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie – Dz. U. nr 43, poz. 430 z 1999 r. z późn. zm.),
- rozbudowa sieci wodociągowej,
- rozbudowa sieci kanalizacyjnej.

Ustala się, że realizacja przedmiotowych zadań odbywać się będzie sukcesywnie, etapowo, z wykorzystaniem różnych źródeł finansowania (m.in. dochody własne, dotacje, kredyty, pożyczki preferencyjne, środki UE) zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Karwowski