

**Uchwała Nr/ 2024
Rady Gminy Strzegowo
z dnia2024 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Drogiszka, gmina Strzegowo

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz uchwały nr LXIII/365/2024 Rady Gminy Strzegowo z dnia 11 marca 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Drogiszka, gmina Strzegowo uchwala się co następuje:

Dział I

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzegowo po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegowo zatwierdzonego uchwałą XXIV/139/2012 Rady Gminy Strzegowo z dnia 28 listopada 2012r., ze zmianami: uchwała Nr V/19/2015 Rady Gminy Strzegowo z dnia 9 stycznia 2015r.

2. Granice obszarów objętych planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:2000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Drogiszka, gmina Strzegowo - stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie .gml – stanowiący załącznik Nr 4.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Strzegowo;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 5) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć symbol przeznaczenia będący literowym i cyfrowym oznaczeniem terenu, określający jego przeznaczenie;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;
- 7) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię poza którą nie mogą się znajdować żadne elementy budynku za wyjątkiem okapów, i schodów, wysuniętych na odległość nie większą niż 1,0 m;
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu do 12°.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenów;
- 5) wymiarowanie w metrach;

2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.

3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 22, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

Dział II

Przeznaczenie terenów

§ 4. W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami: **MN**;

- 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku symbolami: **RZM**;
- 3) tereny gruntów rolnych i upraw, oznaczone na rysunku symbolami – **RNR**;
- 4) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku symbolami: **ZN** ;
- 5) tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolami: **L**;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku symbolami: **WS**;
- 7) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku symbolami: **KDL**;
- 8) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku symbolami: **KR**..

Dział III

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 13-21, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

2. W obrębie wyznaczonych planem linii zabudowy prawo lokalizacji zabudowy bezpośrednio na granicy działki.

Dział IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu należy realizować poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RZM ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Dział V

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. W związku z tym że na obszarze objętym planem nie występuje zabudowa historyczna znajdująca się w Rejestrze Zabytków oraz w Gminnej Ewidencji Zabytków, nie występują stanowiska archeologiczne, krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej odstępuje się od ustaleń w powyższym zakresie.

Dział VI

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych lokalnych (KDL) dla których obowiązują szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów określone w §20.

Dział VII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 9.1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów przeznaczonych na cele rolne i leśne obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

4. Na obszarze objętym planem, dla terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne, określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 22m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 95°;
- 3) minimalne powierzchnie działek 1000m².

Dział VIII

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

Dział IX

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 11. Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Dział X

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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

§12. 1. Nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla terenów położonych w obrębie:

- 1) granic Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- 2) granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 215 „Subniecka Warszawska”.
2. Przyjęty w planie sposób zagospodarowania terenów winien uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.
3. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

Dział XI

Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, gabaryty obiektów

§13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2 MN i 3MN** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) usług nieuciążliwych dla środowiska, wbudowanych,
 - c) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego:
 - II kondygnacje nadziemne,
 - 10,0 m przy zachowaniu maksymalnej wysokości do okapu 5,0 m;
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych:
 - I kondygnacja nadziemna,
 - 6,0m;
 - c) dla wiat i budowli – 6,0 m;
- 3) geometrię dachu:
 - a) dla budynku mieszkalnego - dach stromy dwuspadowy i wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 25° – 45°;
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat - dach płaski lub dach stromy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,01;
- 5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,70;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków garażowych lub w obrębie stanowisk postojowych naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami, oraz minimalnie 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług w obrębie stanowisk postojowych naziemnych niezadaszonych.

§14. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonego na rysunku symbolami od **1RZM do 3RZM** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
 - b) budynków inwentarskich,
 - c) budynków magazynowych, gospodarczych, garażowych i wiat,

- d) budowli rolniczych,
- e) dojazdów i parkingów,
- f) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
- g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych,
- 3) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej :
 - II kondygnacje nadziemne,
 - 10,0 m przy zachowaniu maksymalnej wysokości do okapu 5,0 m,
 - b) dla budynków inwentarskich, magazynowych, gospodarczych, garażowych:
 - 12,0m przy zachowaniu maksymalnej wysokości do okapu 6,0 m,
 - c) dla wiat i budowli – 12,0 m;
- 4) geometrię dachu - dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°, dach płaski;
- 5) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01;
- 6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,20;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 20%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny, realizowane w garażach lub w obrębie stanowisk postojowych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami, oraz minimalnie 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług w obrębie stanowisk postojowych niezadaszonych.

§15. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonego na rysunku symbolami od **4RZM do 5RZM** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
 - b) budynków inwentarskich,
 - c) budynków magazynowych, gospodarczych, garażowych i wiat,
 - d) budynków związanych z przetwórstwem rolno-spożywczym;
 - e) budowli rolniczych,
 - f) dojazdów i parkingów,
 - g) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
 - h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych,
- 3) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej :
 - II kondygnacje nadziemne,
 - 10,0 m przy zachowaniu maksymalnej wysokości do okapu 5,0 m,
 - b) dla budynków inwentarskich, magazynowych, gospodarczych, garażowych oraz związanych z przetwórstwem rolno-spożywczym:
 - 12,0m przy zachowaniu maksymalnej wysokości do okapu 6,0 m,
 - c) dla wiat i budowli – 12,0 m;
- 4) geometrię dachu - dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°, dach płaski;
- 5) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01;
- 6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,10;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 10%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny, realizowane w garażach lub w obrębie stanowisk postojowych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami, oraz minimalnie 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług w obrębie stanowisk postojowych niezadaszonych.

§16. Dla terenów gruntów rolnych i upraw oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1.1RNR do 1.8RNR** i od **2.1RNR do 2.5RNR** ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji trwałych obiektów budowlanych z uwzględnieniem pkt. 2 i 3;
- 2) lokalizację dla terenów od 1.1RNR do 1.8RNR:
 - a) budowli rolniczych,
 - b) dojazdów rolniczych,
 - c) urządzeń wodnych, melioracji i służących ochronie przed suszą,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 3) lokalizację dla terenów od 2.1RNR do 2.5RNR:
 - a) budowli rolniczych,
 - b) dojazdów rolniczych,
 - c) urządzeń wodnych, melioracji i służących ochronie przed suszą,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących zaopatrzeniu rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi, pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy dla budowli – 12,0 m;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95%.

§ 17. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZN** do **4ZN** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) zieleni naturalnej,
 - b) dróg pieszych i rowerowych,
 - c) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) maksymalną wysokość budowli - 4,0 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 95%.

§ 18. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1L** do **3L** ustala się możliwość zagospodarowania zgodnie z przeznaczaniem i przepisami z odrębnymi.

§ 19. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WS** do **4WS** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) wód powierzchniowych płynących i stojących,
 - b) rowów melioracyjnych,
 - c) pomostów, kładek pieszych i pieszo jezdnych;
 - d) infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) maksymalną wysokość budowli 2,0 m.

§ 20. Dla terenów dróg publicznych lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL** i **2KDL** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) realizację jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, w obrębie linii rozgraniczających,
- 3) realizację infrastruktury technicznej.

§ 21. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR** i **2KR** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) realizację jezdni, pieszojezdni, chodników, w obrębie linii rozgraniczających,
- 3) realizację infrastruktury technicznej.

Dział XII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

§22. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej lub z terenów komunikacji wewnętrznej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dla terenów dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla pozostałych terenów należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum jednego miejsca na każde 6 realizowanych stanowisk postojowych;

- 4) powiązanie projektowanego układu komunikacyjnego z układem dróg istniejących położonych w granicach planu i przebiegających poza jego granicami.
- 5) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem sieci przebiegających poza granicami planu;
- 6) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszczenie likwidacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) zaopatrzenie gaz z podziemnej sieci gazowej;
- 9) dopuszczenie zasilania w gaz z indywidualnych podziemnych zbiorników na gaz,
- 10) minimalne przekroje sieci gazowych 25mm;
- 11) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszcza się rozbudowę, uzupełnienie i likwidację istniejących sieci telekomunikacyjnych z możliwością sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie telefoniczne kablowe podziemne;
- 13) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych dopuszczenie ich skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowów, na grunt lub do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia wód odprowadzanych z utwardzonych terenów komunikacji przed odprowadzeniem ich do odbiornika;
- 15) dopuszczenie gromadzenia i wykorzystywania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 16) minimalne przekroje sieci kanalizacji deszczowej 100mm;
- 17) docelowe odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do systemu kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem prawa realizacji przepompowni ścieków w obrębie terenów objętych planem z zachowaniem przepisów odrębnych oraz dopuszczeniem odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 18) minimalne przekroje sieci kanalizacji sanitarnej 150mm;
- 19) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 20) minimalne przekroje sieci wodociągowej 80mm;
- 21) zaopatrzenie w ciepło z urządzeń indywidualnych z wykorzystaniem technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych;
- 22) dopuszcza się realizację urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 23) moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii na terenach związanych z zabudową mieszkaniową lub usługową jak dla mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 24) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

Dział XIII

Ustalenia końcowe

§23. Ustala się stawkę 30% służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów wyznaczonych w planie.

§24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzegowo.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Strzegowo

RYSunek Planu

Załącznik nr 1
do uchwały nr .../.../2024
Rady Gminy Strzegowo
z dnia ... 2024 r.

Uchwała ogłoszona
w Dzienniku Urzędowym
Województwa Mazowieckiego
Poz. ...
z dnia ... 2024 r.

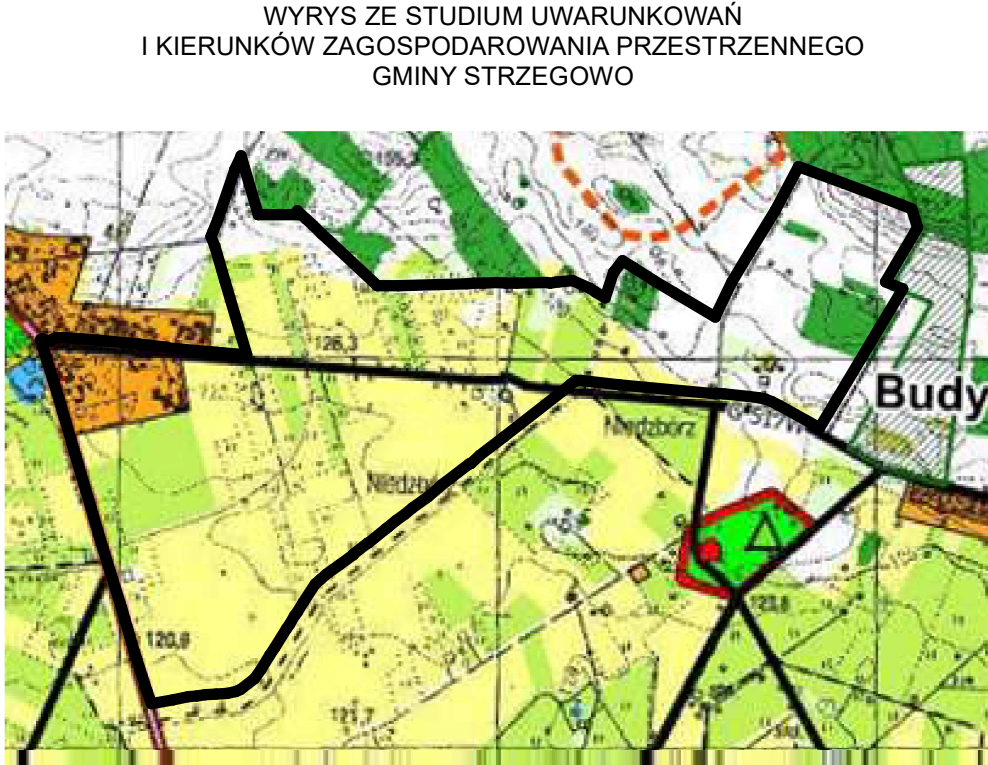
Cały obszar objęty planem w granicach niniejszego
arkusza jest położony w granicach Nadwkrzańskiego
Obszaru Chronionego Krajobrazu

Skala 1:2000

Układ współrzędnych PL-2000-7

Podkład mapowy pozyskano z Państwowego
Zarządu Geodezyjnego i Kartograficznego
na podstawie uwzględnionej przez Zarząd
Mazowieckiego Urzędu
Nr 65463/86-004/142 C.1.1

- Oznaczenia obowiązujące
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEMIAKRAKALNE LINIE ZABUDOWY
 - MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - RZM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - RNR TERENY GRUNTÓW ROLNYCH I UPRAW
 - WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
 - ZN TERENY ZIELENI NATURALNEJ
 - L TERENY LASÓW
 - KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
 - KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
 - WYMIARY W METRACH
- Oznaczenia informacyjne
- ZABUDOWA ISTNIEJĄCA
 - LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN
 - STACJE TRANSFORMATOROWE SN
 - SĄSIADUJĄCE LASY



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - LASY I ZADRZEWIENIA
 - UŻYTKI ZIELONE DOBRE I ŚREDNIE JAKOŚCIOWO
 - UŻYTKI ZIELONE SŁABE JAKOŚCIOWO
 - GRUNTY ORNE DOBRE I ŚREDNIE JAKOŚCIOWO
 - GRUNTY ORNE SŁABE JAKOŚCIOWO
 - REJON POTENCJALNEJ EKSPLOATACJI KOPALIN
 - TEREN PARKU PRZYKOŚCIELNEGO
 - OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
 - POMNIKI PRZYRODY
 - DROGI POWIATOWE
 - GŁÓWNE DRogi GMINNE

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Strzegowo
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Strzegowo**

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)

Rada Gminy Strzegowo:

Przewodniczący
Rady Gminy Strzegowo

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Strzegowo
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej
należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o
finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z Dz. U. z 2024 r. poz. 1130.) Rada Gminy Strzegowo rozstrzyga, co następuje:

§1.1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Drogiszka, gmina Strzegowo jest wymagana jest rozbudowa sieci wodociągowej oraz kanalizacji ścieków sanitarnych.

2. Zadania inwestycyjne w ramach inwestycji własnej Gminy Strzegowo, obejmujące wykonanie ww. elementów infrastruktury technicznej, realizowane będą etapowo z wyodrębnieniem w I etapie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez właściwy zakład branżowy, w oparciu o plany inwestycyjne Gminy Strzegowo i właściwego zakładu branżowego.

§2. Finansowanie zadania inwestycyjnego będzie odbywać się poprzez:

- 1) środki własne Gminy Strzegowo;
- 2) środki właściwego zakładu branżowego;
- 3) kredyty i pożyczki bankowe;
- 4) inne środki zewnętrzne;
- 5) udział inwestorów w finansowaniu, w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący
Rady Gminy Strzegowo

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr/.../2024
Rady Gminy Strzegowo
z dnia 2024r.**

Załącznik4.gml

Dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z Dz. U. z 2024 r. poz. 1130.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

UCHWAŁY NR ... 2024
RADY GMINY STRZEGOWO
z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Drogiszka, gmina Strzegowo.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr LXIII/365/2024 Rady Gminy Strzegowo z dnia 11 marca 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Drogiszka, gmina Strzegowo.

Konieczność opracowania planu wynikała z potrzeby regulacji bieżących procesów inwestycyjnych w tej części gminy Strzegowo.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegowo.

1. W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) **Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe** uwzględniono biorąc pod uwagę istniejący stan i sposób zagospodarowania obszaru opracowania oraz wskazania studium uwarunkowań dla przedmiotowego terenu. Na podstawie analizy szerszego kontekstu istniejącej zabudowy oraz uwarunkowań glebowych i przyrodniczych wyodrębniono podstawowe jednostki zabudowy dla których ustalono linie zabudowy oraz określono szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźniki intensywności zabudowy.
- 2) **Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** uwzględniono, ustalając m.in. zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiorki odpadów, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowów, na grunt lub do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia wód odprowadzanych z utwardzonych terenów komunikacji przed odprowadzeniem ich do odbiornika; docelowe odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do systemu kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem prawa realizacji przepompowni ścieków w obrębie terenów objętych planem z zachowaniem przepisów odrębnych oraz dopuszczeniem odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej, zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków rozsączających ścieki w grunt na działkach o powierzchni mniejszej niż 2000m²; zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zaopatrzenie w ciepło z urządzeń indywidualnych z wykorzystaniem technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych, dopuszczenie realizacji urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii na terenach związanych z zabudową mieszkaniową lub usługową jak dla mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;
- 3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono w planie miejscowym poprzez uwzględnienie wniosków i uzgodnienie projektu planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 4) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych** uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami oraz poprzez określenie zasad wyznaczenia miejsc postojowych

przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

- 5) **Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności** zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu planu dopasowanego do istniejącej struktury własności minimalizującego ewentualne straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów a zarazem przez utrzymanie i kontynuację istniejących funkcji.
- 6) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu do stosownych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
- 7) **Potrzeby interesu publicznego** zrealizowano zarówno poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej.
- 8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów objętych projektem planu.
- 9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** podczas prac nad projektem planu nastąpiło poprzez:
 - a) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - b) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
- 10) **Zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych** podczas prac nad projektem planu poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
- 11) **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** zrealizowano poprzez organicznie obszaru potencjalnej zabudowy do terenów przyległych do już zainwestowanych. Dla obszaru opracowania zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach publicznych i wewnętrznych. W prognozie skutków finansowych przewidziano stosowne kwoty związane z lokalną rozbudową infrastruktury wodociągowej.
- 12) **Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi** rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających zachowanie uwarunkowań wynikających z istniejącego układu komunikacyjnego oraz ustalenie zasad zabudowy gwarantujących kontynuację istniejącej zabudowy mieszkalnej.
- 13) **Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy** zapewniono poprzez kontynuację istniejącego sposobu użytkowania oraz ograniczenie projektowanej zabudowy do terenów już zainwestowanych z uwzględnieniem korekt wynikających ze wskazań sporządzonych na potrzeby planu opracowań: ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. Tego rodzaju założenia pozwalają na efektywne gospodarowanie przestrzenią z zachowaniem walorów ekonomicznych zastanej przestrzeni. Takie podejście pozwoliło również na zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przedmiotowy mpzp jest zbieżny z wynikami analizy aktualności studium uwarunkowań oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Strzegowo, stanowiącej załącznik do uchwały nr XLV/259/2022 Rady Gminy Strzegowo z dnia 20 grudnia 2022 r., w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzegowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Strzegowo.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ze względu na charakter planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń mpzp będzie miała wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Zakres obciążenia budżetu gminy został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”.

Plan uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi, która zostały / nie zostały uwzględniona. W związku z powyższym Wójt gminy Strzegowo zgodnie z art. 17 pkt 14 w/w. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy Strzegowo projekt uchwały wraz z załącznikami.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.