



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 23 czerwca 2015 r.

Poz. 5679

### UCHWAŁA NR VIII/40/2015 RADY GMINY STRZEGOWO

z dnia 4 maja 2015 r.

#### **w sprawie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części miejscowości 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 2013 r. poz. 594 z późniejszym 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2015r poz. 199) w związku z uchwałą nr XXXVII/219/2013 Rady Gminy Strzegowo z dnia 30 grudnia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Strzegowo – 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 dn. 9 stycznia 2015r., uchwała co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w obrębie geodezyjnym Strzegowo Osada, obejmujący teren działek nr 335/1, 335/2, 331/10, 331/12, 337, 711/1, 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: 1000 obowiązuje w następującym zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenia terenów funkcjonalnych określonych odpowiednio symbolem cyfrowym i literowym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy.

**§ 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, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej teren dróg publicznych;

5. usługach – należy przez to rozumieć obiekty i budowle służące zaspokajaniu potrzeb ludności a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi;

6. uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska;

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. wskaźniku procentowym powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną wielkość łącznej powierzchni biologicznie czynnej, wyrażoną w stosunku do powierzchni działki budowlanej, przy czym za powierzchnie biologicznie czynne uznaje się teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej niż 10m<sup>2</sup> oraz wodą 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 kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz minimalną liczbę miejsc parkingowych;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) 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: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, wymagań dotyczących potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

**§ 4.**

#### **Ustalenia ogólne dla obszaru objętego Planem**

1. Dla obszaru objętego planem określa się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolem literowym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – **MWU**;
- 2) tereny usług – **U**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 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 całym obszarze objętym planem w zgodzie z przepisami odrębnymi dopuszcza się prowadzenie urządzeń infrastruktury technicznej.

## § 5.

### Ustalenia szczegółowe dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów

1. Na terenach **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej** oznaczonych na rysunku symbolem **1MWU** o pow. 1,40 ha, **2MWU** o pow. 0,40 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa;
- 2) Przeznaczenie towarzyszące: garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, dojścia i dojazdy;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) obowiązują zasady gospodarowania dotyczące Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w przepisach odrębnych;
  - b) konieczność zachowania powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - c) obowiązuje ochrona akustyczna - poziom hałasu nie może przekroczyć dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi;
  - d) prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących norm ochrony środowiska, w szczególności w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza;
  - e) zakaz lokalizowania usług zaliczanych do zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) realizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub usługowych;
  - b) dopuszcza się realizację budynków zamieszkania zbiorowego;
  - c) ustala się możliwość realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi;
  - d) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub usługowego,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej drogę w odległości określonej na rysunku Planu (min.8,0m od drogi powiatowej i 6,0m od drogi gminnej);
  - f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do czterech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe - do 12,0m;
  - g) maksymalna wysokość budynków usługowych do 8,0m;
  - h) maksymalna wysokość budynków zabudowy towarzyszącej (budynki gospodarcze, garaże) jednokondygnacyjne - do 6,0m;
  - i) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej;
  - j) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 45°, dla zabudowy usługowej i towarzyszącej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci do 30°;
  - k) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej min 0,01 max 1,0;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejącej sieci infrastruktury technicznej;
  - b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, elementów małej architektury;

- c) konieczność zapewnienia dojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do obiektów budowlanych o każdej porze roku,
- 6) Dostępność komunikacyjna, parkingi:
- a) bezpośredni dostęp terenu do drogi publicznej powiatowej (ul. Słowackiego) i drogi gminnej (od strony wschodniej);
  - b) zapewnienie miejsc do parkowania w formie parkingów lub garaży na terenie działki inwestora, na której lokalizowana jest inwestycja, według minimalnego określonego wskaźnika: - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, ale nie mniej niż 1miejsce na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, - 20 miejsc na 100 miejsc noclegowych dla obiektów zamieszkania zbiorowego (nie mniej niż 10), - 3 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
2. Na terenie **zabudowy usługowej** oznaczonym na rysunku symbolem U o pow. 0,70 ha ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa usługowa, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup>;
  - 2) Przeznaczenie uzupełniające – garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, dojścia i dojazdy;
  - 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) obowiązują zasady gospodarowania dotyczące Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w przepisach odrębnych,
    - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
    - c) ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
    - d) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 30% powierzchni działki budowlanej;
    - e) prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów ochrony środowiska, w szczególności w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza;
    - f) zakaz lokalizowania usług zaliczanych do zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
  - 4) Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) realizacja budynków usługowych wolnostojących;
    - b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela usług lub obsługi w budynku usługowym (do 20% powierzchni użytkowej budynku);
    - c) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogę powiatową w odległości określonej na rysunku Planu (min. 8,0m);
    - d) maksymalna wysokość budynków do 12,0 m;
    - e) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci do 45°, dla zabudowy usługowej i towarzyszącej dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci do 30°;
    - f) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej od 0,01 do 0,8;
    - g) zapewnienie miejsc postojowych dla korzystających z usług, w ilości min. 3 miejsca na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, jednak nie mniej niż 2, przy dodatkowej funkcji mieszkaniowej – min. 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
  - 5) Dostępność komunikacyjna do drogi publicznej nowotworzonych działek za pośrednictwem dróg wewnętrznych o szerokości min. 5,0m.
  - 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejącej sieci infrastruktury technicznej;
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

## § 6.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji

1. W zakresie **infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów komunalnych i przeciwpożarowych z wodociągu sieciowego, dopuszcza się rozbudowę sieci wodociągowej w dostosowaniu do potrzeb;
- 2) w zakresie unieszkodliwiania ścieków ustala się:
  - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sieciowej;
  - b) zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną;
- 3) wody deszczowe z terenów usługowych i nawierzchni dróg, parkingów powinny być odprowadzane do kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Odprowadzanie wód opadowych z pozostałych terenów do gruntu w granicach działki;
- 4) zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych z preferencją do stosowania paliw czystych ekologicznie – gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej w sąsiedztwie sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących linii energetycznych niskiego i średniego napięcia w dostosowaniu do przyszłego zagospodarowania;
- 6) dla projektowanych urządzeń elektroenergetycznych nie obowiązują linie zabudowy wyznaczone w niniejszym Planie;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
  - a) wyposażenie nieruchomości w urządzenia i miejsca umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów, zgodnie z wymaganiami określonymi w regulaminie utrzymania porządku i czystości w gminie,
  - b) wywożenie systemem zorganizowanym wszystkich odpadów komunalnych z obszaru objętego planem na wyznaczone dla potrzeb gminy tereny składowania, przeróbki lub spalania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenu objętego Planem, w tym również dla celów przeciwpożarowych poprzez drogi: powiatową relacji Strzegowo - Niedzbórz - Pniewo Czeruchy (nr 2352W) i publiczną gminną, położone poza granicami opracowania;
- 2) dostępność do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
- 3) dla dróg wewnętrznych ustala się minimalną szerokość 5,0m w liniach rozgraniczających.

§ 7. Odstępuje się od ustalenia wysokości 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.

§ 8. 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.

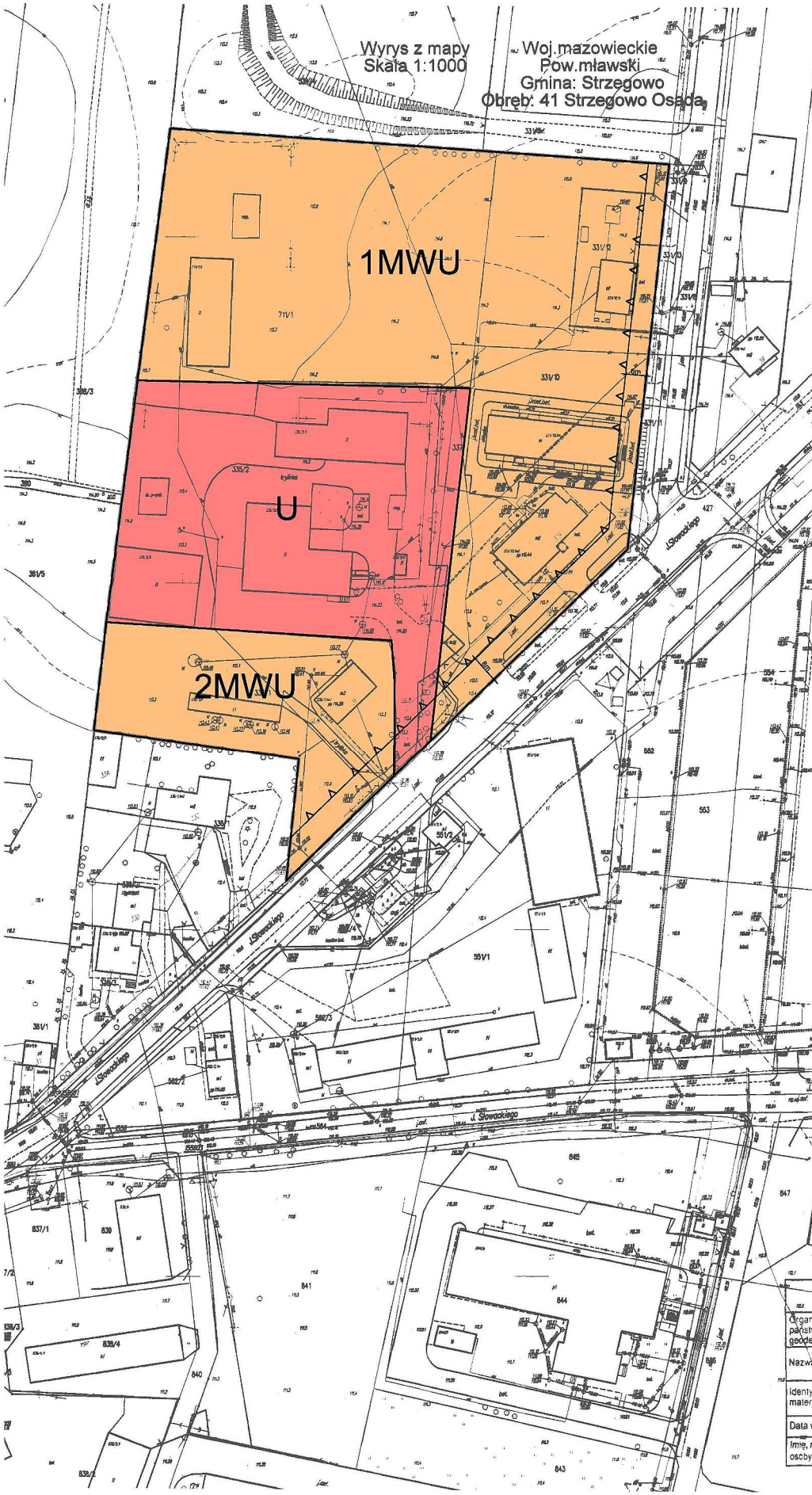
§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 10. 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**





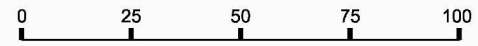
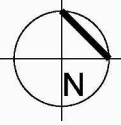
Wyrzys z mapy  
Skala 1:1000

Woj. mazowieckie  
Pow. mławski  
Gmina: Strzegowo  
Obręb: 41 Strzegowo Osada

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

części miejscowości Strzegowo, obejmującego teren działek:  
335/1, 335/2, 331/10, 331/12, 337, 711/1 obręb Strzegowo-Osada

RYSUNEK PLANU  
skala 1 : 1000



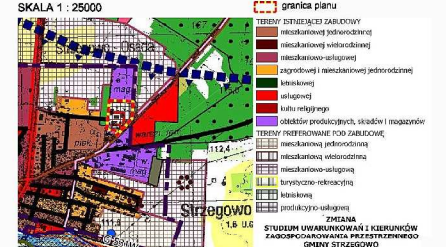
Załącznik Nr 1  
Do Uchwały Nr VIII/40/2015  
Rady Gminy Strzegowo  
z dnia 4 maja 2015 r.

Przewodniczący Rady Gminy Strzegowo

**OZNACZENIA:**

- granica opracowania
- ustalenia planu
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- ▲▲▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
- U teren usług
- MWU teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRZEGOWO**



Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.	
Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA MŁAWSKI
Nazwa materiału zasobu	
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	G.669.445.2014
Data wykonania	16.03.2014
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ.	<i>J. S.</i>

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VIII/40/2015  
Rady Gminy Strzegowo  
z dnia 4 maja 2015 r.

### **Rozstrzygnięcie**

dotyczące sposobu rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag dotyczących projektu zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części miejscowości Strzegowo

W wyznaczonym, zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 199) terminie tj. do 30 kwietnia 2015r. do Urzędu Gminy nie wpłynęły uwagi dotyczące rozwiązań ujętych w projekcie Planu. Wobec powyższego nie zachodzi potrzeba rozstrzygnięcia przez Radę Gminy Strzegowo nieuwzględnionych uwag w myśl art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady Gminy

**Wojciech Rejner**



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VIII/40/2015  
Rady Gminy Strzegowo  
z dnia 4 maja 2015 r.

### **Rozstrzygnięcie**

dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego części miejscowości Strzegowo z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 199) Rada Gminy Strzegowo rozstrzyga co następuje:

W obszarze objętym planem nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

**Wojciech Rejner**