**UCHWAŁA NR 85/XII/99 RADY**

**GMINY RADZANOWO z dnia**

**28.10.1999 r.**

**w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej na działkach nr 175, 176, 178 w Rogozinie**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 i art.40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz.74, zm. nr 58 poz.261, nr 106 poz.496, nr 132 poz.622, Dz.U. z 1997 r. nr 9 poz.43, nr 106 poz.679, nr 107 poz.686, nr 113 poz.734, nr 123 poz.775, Dz.U. z 1988 r. nr 155 poz. 1014, nr 162 poz. 1126) oraz art.7 i art.26 Ustawy z dnia 7 Hpca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz.U. z 1999 r. nr 15 poz,139, zm. Dz.U. Nr 41 poz.412) Rada Gminy Radzanowo uchwala:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej na działkach nr 175, 176, 178 w Rogozinie zwany dalej "Planem".

§ 1

1. W/w plan jest zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo zatwierdzonego Uchwałą Nr 23/Vll/94 Rady Gminy Radzanowo z dnia 1.12.1994 r. dotyczącą fragmentu terenów położonych w strefie przestrzeni otwartej o funkcji produkcji rolniczej. Obejmuje działki o numerach ewidencyjnych 175, 176, 178 we wsi Rogozino.

**§ 2**

1. Przedmiotem ustaleń planu jest:
   - przeznaczenie terenów o różnych funkcjach pełnionych w zagospodarowaniu przestrzennym oraz o różnych sposobach zagospodarowania

- zasady i warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury
- zasady wyposażenia obszaru w urządzenia infrastruktury technicznej.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

**1) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy** - należy przez to rozumieć Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo zatwierdzony Uchwałą Nr 23/VII/94 Rady Gminy Radzanowo

**2) planie** - należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą

**3) przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych

**4) liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu

**5) przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi

**6) przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe.

**§4**

**1. <u>Ustalenia ogólne</u>** w zakresie przeznaczenia terenów o różnych funkcjach w granicach obszaru objętego planem:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej o niskie intensywności: jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem funkcji usługowej nieuciążliwej oznaczone symbolem

MNU przeznaczone do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo - usługowej wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego oraz usług budynkami garażowymi, gospodarczymi. Realizacja zabudowy usługowej w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, dopuszcza się realizację usług w formie dobudowy do budynku mieszkalnego oraz innych ustaleń niniejszego planu i przepisów szczególnych.

Dopuszcza się usługi działające w sferze usług bytowych i społecznych o uciążliwości ograniczonej do granic własności, usługi powinny spełniać warunek, że branża i technologia nie powodują że zaliczają się one do szkodliwych oraz mogących pogorszyć stan środowiska i zdrowia ludzi w rozumieniu przepisów szczególnych. Użytkowanie usług nie spowoduje przekroczenia tła poziomu hałasu i stanu powietrza na terenach sąsiednich.

2) tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone symbolem MN przeznaczone do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą (pod warunkiem nienaruszania interesów osób trzecich), wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami garażowymi, gospodarczymi.

Dopuszcza się funkcję usługową w formie wbudowanej w budynek mieszkalny.

3) tereny komunikacji przeznaczone do użytkowania istniejących oraz realizacji nowych ulic ogólnodostępnych oraz dojazdów w obrębie pasa terenu zawartego pomiędzy liniami rozgraniczającymi pas uliczny, przy zachowaniu następujących kategorii funkcjonalnych ulic:

ulica zbiorcza - oznaczona symbolem Z

ulica lokalna - oznaczona symbolem L

ulica dojazdowa - oznaczona symbolem D

ciąg pieszo - jezdny - oznaczony symbolem Pj

4) teren związany z funkcją konserwacji rowu melioracyjnego

5) ustala się zasadę lokalizacji stałych ogrodzeń w linii rozgraniczającej tereny komunikacji

6) ustala się zasadę, przy realizacji usług w terenach MNU, przeznaczania nie więcej niż 20 % powierzchni działki oraz 50 % powierzchni budynku mieszkalnego na funkcję usługową przy zachowaniu przepisów szczególnych

7) ustala się zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki budowlanej na terenach MN i MNU pod zabudowę i utwardzone dojścia w wysokości 40 %, przy zachowaniu 60 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej w postaci zieleni towarzyszącej i ogrodów przydomowych

8) nie dopuszcza się przeznaczenia garaży na cele usług

9) ustala się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, iż realizacja ulic dojazdowych, ciągów pieszo - jezdnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obsługujących obszar objęty planem stanowi zadanie publiczne. Dopuszcza się partycypację właścicieli w realizacji tych zadań

10) ustala się zasadę przebudowy istniejących na obszarze objętym planem urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) przed przystąpieniem do realizacji zabudowy na własny koszt inwestorów. Projekt przebudowy uzgodnić z WZMiUW w Warszawie Oddział Płock

**§5**

1. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:

1) zasady podziału terenu na działki budowlane zostały przedstawione na rysunku planu

2) wymiary i powierzchnie pokazane na rysunku planu mogą podlegać uściśleniu w trakcie realizacji stosownie do wartości kartometrycznej rysunku planu

f



3) ustala się następujące szerokości pasów terenu pod funkcję komunikacji

   ulica zbiorcza - 25 m

   ulica lokalna - 12 m

   ulica dojazdowa - 10 m

   ciąg pieszo-jezdny - 8 i 5 m

4) przy podziałach terenu przyległego do skrzyżowań dróg należy uwzględnić pozostawienie w obrębie pasa drogowego trójkątnych poszerzeń o długości boków i kształcie jak na rysunku planu.

## § 6

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej poprzez budowę sieci rozbiorczej od istniejącego w ulicy zbiorczej wodociągu wiejskiego o średnicy 225 mm opartego na ujęciu w Juryszewie

2) odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych tymczasowo do zbiorników szczelnych na ścieki, docelowo w systemie kanalizacji sanitarnej na planowraną oczyszczalnię ścieków dla wsi Rogozino

3) zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych źródeł ciepła, zalecane stosowanie technologii i paliw proekologicznych

4) zaopatrzenie w gaz do celów bytowo - gospodarczych i grzewczych w ramach realizacji programu gazyfikacji gminy, tymczasowo wykorzystanie lokalnych zbiorników gazu.

5) zaopatrzenie w energię elektryczna poprzez budowę sieci elektroenergetycznych kablowych niskiego napięcia i stacji transformatorowej od istniejących systemów średniego napięcia

6) zapewnienie łączności telekomunikacyjnej poprzez rozbudowę istniejących sieci

7) rozwiązanie gospodarki odpadami w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do . pojemników i wywóz przez służby komunalne do najbliższego zakładu utylizacji

8) ustala się zasadę realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenu komunikacji, dopuszcza się realizację lokalnych sieci w pasach terenu przyległych do linii rozgraniczającej, a ograniczonych linią zabudowy, przy zachowaniu przepisów szczególnych

9) ustala się następujące zasady realizacji obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem w postaci:

- dojazdu do działek budowlanych ulicami ogólnodostępnymi lokalnymi, dojazdowymi lub ciągami pieszo - jezdnymi
- zapewnienie realizacji chodników dla ruchu pieszego o szerokości min. 2 m w pasach terenu ulicy lokalnej oraz min. 1,5 m w pasach terenu ulic dojazdowych
- zakaz dojazdów do działek bezpośrednio z ulicy zbiorczej
- pozostawienie pasa terenu szerokości 3 m przylegającego do skarpy rowu melioracyjnego celem umożliwienia przejazdu sprzętu konserwującego.

§ 7

1. Warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego

1) ustala się zasadę zaopatrzenia terenów zabudowy w proekologiczne, nieuciążliwe dla środowiska czynniki grzewcze

2) ustala się zakaz zmian warunków wodnych, oraz konieczność przebudowy systemu drenarskiego (głównego zbieracza) przed zainwestowaniem terenu

3) ustala się nakaz realizacji wszelkich sieci i urządzeń kanalizacyjnych z materiałów szczelnych

4) ustala się nakaz realizacji pasów zieleni wzdłuż ulicy lokalnej

5) ustala się nakaz zagospodarowania 40 % powierzchni działki zielenią towarzyszącą

6) ustala się zakaz lokalizowania budynków i budowli uciążliwych lub wpływających szkodliwie na otoczenie tj. szczególnie szkodliwych, mogących pogorszyć stan środowiska i zdrowia ludzi

7) ustala się nakaz kształtowania gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu; wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie może przekraczać 2,5 kondygnacji

8) wprowadza się wymóg kształtowania bryły i elewacji obiektów zlokalizowanych w ściśle ustalonej linii zabudowy w sposób uwzględniający kierunki i zasięgi ekspozycji obiektu w krajobrazie.

## §8

1. **<u>Ustalenia szczegółowe</u>** w zakresie przeznaczenia, warunków i zasad zagospodarowania w granicach obszaru objętego planem

   **1)** MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo' - usługowej, nieuciążliwej, zabudowa usługowa przy zachowaniu ustaleń niniejszego planu, teren obsługiwany bezpośrednio przez ulicę lokalną L 1/2.

   Nieprzekraczalna i ściśle ustalona linia zabudowy w odległości 10 in od krawędzi jezdni.

   **2)** MN - tereny zabudowy mieszkaniowej, zabudowa usługowa dopuszczalna w formie wbudowanej.

   Teren obsługiwany bezpośrednio przez ulice dojazdowe D 1/2 i ciągi pieszo - jezdne **PJ.**

   Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ulic dojazdowych.

   Na działkach nr oznaczonych na rysunku planu numerami 9, 10, 23, 25, 26 lokalizacja budynków ściśle jak na rysunku planu ze względu na płytki poziom wód gruntowych w pobliżu rowu melioracyjnego.

3) Na terenach zabudowy MNU i MN graniczących z ulicą zbiorczą, ustalono nieprzekraczalną i obowiązująca linię zabudowy w odległości 20 m od krawędzi jezdni

4) warunki architektoniczne zabudowy kształtować w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu z dostosowaniem regionalnych i lokalnych tradycji, wysokość zabudowy nie może przekraczać 2,5 kondygnacji, wysokość budynków gospodarczych - 1 kondygnacja

5) Z - teren komunikacji kołowej. Ulica zbiorcza istniejąca. Szerokość w liniach rozgraniczających 30 m. Ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni 6 m. Zakaz realizacji bezpośrednich wjazdów na działki graniczące z tą ulicą.

6) L- tereny komunikacji kołowej, ulica lokalna. Szerokość w liniach rozgraniczających 12 m. Ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni 6 m.

7) D - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe. Szerokość w liniach rozgraniczających 10 m. Ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni 6 m.

8) PJ - tereny komunikacji, ciągi pieszo - jezdne. Szerokość w limach rozgraniczających 5 m i 8 m.

Pozostałe warunki i ogólne zasady realizacji zagospodarowania wg ustaleń niniejszego planu w § 4.

§ 9

1 . Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo.

§ 1 0

Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem niniejszej zmiany planu ustala się w wysokości ..Q°|a

§ 1 1

1. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Radzanowo.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

*Przewodniczący*
*Rady Gminy*

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
mgr inż. Stanisław Budnicki