UCHWAŁA NR 135/XVI/2000 RADY

GMINY RADZANOWO z dnia 12.04.2000 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Brochocinek - dz. Nr 106

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 i art.40 ust.l 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 1998 r. nr 155 poz.1014, nr 162 poz.1126) oraz art.7 i art.26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz.U. z 1999 r. nr 15 poz.139, zm. Dz.U. Nr 41 poz.412, Dz.U.Nr 111, poz.1279 i Dz.U. Nr 12 z 2000 r. poz.136) Rada Gminy Radzanowo uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej we wsi Brochocinek zwany dalej "Planem".

§ 2

1. Plan obejmuje część działki o numerze ewidencyjnym 106 we wsi Brochocinek, gmina Radzanowo, powiat płocki, województwo mazowieckie.

2. Plan jest zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo zatwierdzonego Uchwałą Nr 23/VII/94 Rady Gminy Radzanowo z dnia 1.12.1994 r. dotyczącą fragmentu terenów położonych w strefie przestrzeni otwartej o funkcji produkcji rolniczej.

§3

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.

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

§4

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

1) **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy** - należy przez to rozumieć Miejscowy plan ogólny 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.

§5

1. **Ustalenia ogólne** w zakresie przeznaczenia terenów o różnych funkcjach w granicach obszaru objętego planem:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone symbolem MN przeznaczone do realizacji zabudowy mieszka-

niowej 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.

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 doszkodliwych 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 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 lokalna - oznaczona symbolem L
   ulica dojazdowa - oznaczona symbolem D

3) teren związany z funkcją konserwacji rowu melioracyjnego

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

5) ustala się zasadę, przy realizacji usług w terenach MN, przeznaczania nie więcej niż 50 % powierzchni budynku mieszkalnego na funkcję usługową przy zachowaniu przepisów szczególnych

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

7) nie dopuszcza się przeznaczenia garaży na cele usług

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

9) 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

§6

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

3) ustala się następujące szerokości pasów terenu pod funkcję komunikacji

   ulice lokalne - 1 2 m

   ulica dojazdowa - 10 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.

§7

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej poprzez budowę sieci rozbiorczej od istniejącego w ulicy lokalnej wodociągu wiejskiego opartego na ujęciu w Juryszewie

2) odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych tymczasowo do zbiorników szczelnych na ścieki, docelowo w systemie kanalizacji sanitarnej na planowaną oczyszczalnię ścieków dla wsi Rogozino lub lokalny system utylizacji ścieków

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 i dojazdowymi
   - 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
   - pozostawienie pasa terenu szerokości 3 m przylegającego do skarpy rowu melioracyjnego celem umożliwienia przejazdu sprzętu konserwującego.

§ 8

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 przed zainwestowaniem terenu

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

4) ustala się nakaz realizacji pasów zieleni wzdłuż ulic lokalnych

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 nie może przekraczać 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe.

§9

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

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

   Teren obsługiwany bezpośrednio przez ulice lokalne KL 1/2 lub dojazdowe KD 1/2. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej i 10 m od krawężnika jezdni ulic lokalnych.

2) warunki architektoniczne zabudowy kształtować w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu z dostosowaniem regionalnych i lokalnych tradycji, wysokość zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji wraz z poddaszem użytkowym, wysokość budynków gospodarczych - 1 kondygnacja

3) KL - tereny komunikacji kołowej, ulice lokalne. Szerokość w liniach rozgraniczających 12 m. Ulice jednojezdniowe, dwupasmowe, szerokość jezdni 6 m.

4) KD - tereny komunikacji kołowej, ulica dojazdowa. Szerokość w liniach rozgraniczających 10 m. Ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni 5 m.

§ 1 0

1. Dla obszaru objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo, zatwierdzonego Uchwałą Nr 23/YII/94 Rady Gminy Radzanowo z dnia 1.12.1994 r.

§11

Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem niniejszej zmiany planu ustala się w wysokości 0 %.

§12

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