DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 10 czerwca 2013 r.

Poz. 6470

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Parys
Data: 2013-06-10 09:52:53

UCHWAŁA Nr XXXIII/210/2013

RADY GMINY RADZANOWO

z dnia 28 maja 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo dla części miejscowości Rogozino dla działek o numerach ewidencyjnych 230 i 231 – obecnie działka o numerze ewidencyjnym 348.

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1; art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz.1591; Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281, z 2012r. poz. 567; ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647, z 2012r. poz. 951, z 2012r. poz. 1445, z 2013r. poz. 21) w związku z wykonaniem Uchwały Rady Gminy Radzanowo Nr XXII/138/2012 z dnia 20.08.2012r. - Rada Gminy Radzanowo stwierdzając iż plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo dla części miejscowości Rogozino dla działek o numerach ewidencyjnych 230 i 231 – obecnie działka o numerze ewidencyjnym 348.

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. Ustalenia ogólne

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar o powierzchni: ok. 0,16ha położony w południowej części miejscowości Rogozino, zwany dalej w treści uchwały planem.
   a) granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralny załącznik do niniejszej uchwały i przebiegają po granicach działki nr ew. 348.
2. Załącznikami do uchwały są:
   1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały - załącznik nr 1,
   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - załącznik nr 3,

§ 2. Zakres ustaleń planu

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub 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, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
   5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
   6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
   7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
   8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
2. Ustala się, że na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia pozostałych regulacji wymienionych w art. 15 ust. 2 pkt 4, 5, 7, 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Definicje podstawowych pojęć użytych w planie

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **uchwale –** należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
   2) **ustawie –** należy przez to rozumieć ustawę dotyczącą kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego. Zgodnie ze stanem prawnym w dniu podjęcia uchwały – ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
   3) **planie –** należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo dla części miejscowości Rogozino dla działek o numerach ewidencyjnych 230 i 231 – obecnie działka o numerze ewidencyjnym 348 będący zmianą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo,
   4) **rysunku planu –** należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
   5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 2. niniejszej uchwały,
   6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym,
   7) **liniach rozgraniczających –** należy przez to rozumieć linie stanowiące granice terenu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania ustalonych niniejszym planem,
   8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy –** należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejsza dopuszczalną odległość budynku od ulicy, bez uwzględniania schodów, pochylni, balkonów, loggi, werand i daszków wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5m,
   9) **przeznaczeniu terenu podstawowym –** należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który – w wyniku realizacji ustaleń planu – dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i któremu należy podporządkować inne sposoby użytkowania terenu,

10) **przeznaczeniu terenu dopuszczalnym –** należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współuczestniczyć na warunkach określonych w uchwale,

11) **usługach nieuciążliwych –** należy przez to rozumieć usługi: handlu detalicznego, nieuciążliwego rzemiosła usługowego i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, poza inwestycjami celu publicznego wynikającymi z przepisów odrębnych, których normalne funkcjonowanie:

a) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,

b) w żaden oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących,

12) **powierzchni terenu biologicznie czynnej –** należy przez to rozumieć najmniejsza dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na działce wyrażoną w procentach,

13) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od naturalnej warstwicy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten, kominów,

14) **przepisach odrębnych –** należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawa (ustaw, rozporządzeń, aktów prawa miejscowego),

15) **wymaganiach parkingowych** – należy przez to rozumieć wymaganą minimalna ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej,

16) **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu na konstrukcji nośnej lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Ogólne określenie terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

1. Plan ustala obszar o następującym przeznaczeniu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolem **MN/U**,

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na terenie objętym planem, oznaczonym symbolem **MN/U** obowiązuje:

1) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu,

2) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji,

3) nakaz utrzymania ustalonej planem powierzchni zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej,

4) nakaz kształtowania układu zabudowy poprzez uwzględnienie wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

5) zakaz zabudowy tymczasowej,

6) kształtowanie powierzchni działki w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,

2. Obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale 3.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego Ustala się:

1) ochronę i kształtowanie środowiska na terenach objętych prawną formą ochrony przyrody jako Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu, na podstawie przepisów odrębnych – zgodnie z wytycznymi w nich zawartymi; obowiązuje m.in.:
   a) zakaz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi, w tym inwestycji celu publicznego,
   b) zakaz, o którym mowa w pkt a), nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu,
   c) zakaz zniekształcania rzeźby terenu,
   d) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych od strony dróg publicznych,
   e) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych.
2) dla terenów zmeliorowanych (cały obszar objęty planem) należy dokonać przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych, przy czym bezwzględnie zachowana musi zostać ta część systemu drenarskiego, która odprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiednich,
   a) na wykonanie w/w przebudowy (likwidacji) urządzeń melioracyjnych, zgodnie z przepisami ustawy Prawo Wodne niezbędne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego we właściwym miejscowo starostwie. Projekt przebudowy (likwidacji) należy uzgodnić z zarządcą sieci melioracyjnej.
3) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
4) realizację zieleni wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego i granic działek,
5) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
6) prowadzenie gospodarki ściekowej i odpadami stałymi, stosownie do obowiązujących regulacji gminnych,

§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Plan ustala obsługę obszaru planu w zakresie infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych systemów uzbrojenia.
2. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego.
3. Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych docelowo do planowanej oczyszczalni ścieków, do czasu jej realizacji odprowadzenie ścieków do szamb szczelnych lub oparte o indywidualne systemy oczyszczania ścieków.
4. Zaopatrzenie w paliwo do celów grzewczych – we własnym zakresie.
5. Usuwanie odpadów – poprzez indywidualny sposób gromadzenia odpadów.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną w uzgodnieniu i na warunkach wybranego operatora sieci.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych

1. Plan ustala obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez zjazdy z przyległych dróg.
2. Miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo należy urządzić w granicach działki.
3. Przy określaniu ilości miejsc postojowych dla obiektów rozbudowywanych, przebudowywanych, nadbudowywanych oraz przy zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego należy dokonać całościowego bilansu uwzględniającego zarówno część istniejącą obiektu jak i nowoprojektowaną.

Rozdział 3.
Ustalenie szczegółowe dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy

§ 9. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U (o powierzchni około 0,15ha)

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z drogi powiatowej, ulicy zbiorczej (**KDZ**) poprzez istniejący zjazd oraz poprzez drogę wewnętrzną (**KDW**),
   2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   3) zachowanie co najmniej 30% powierzchni działki jako powierzchni terenu biologicznie czynnej,
   4) wskaźnik intensywności powierzchni zabudowy od 0,3 do 0,6,
   5) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana w obiekt główny lub jako obiekty wolnostojące,
   6) zakaz stosowania ogrodzeń (zarówno jedno jak i wieloelementowych) z gotowych fabrycznie wyprodukowanych elementów budowlanych lub dekoracyjnych,
   7) budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno
   8) zakaz stosowania ogrodzeń w kolorach agresywnych,
   9) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,8m,
   10) możliwość lokalizacji reklam pod warunkiem, że reklama związana jest z działalnością prowadzoną na działce inwestycyjnej i w przypadku umieszczenia jej na elewacji budynku dopasowana jest do formy architektonicznej elewacji budynku (pod względem kompozycji, kolorystyki, użytego materiału, sposobu montażu i oświetlenia) i nie zmniejsza standardu użytkowania pomieszczeń budynku, w którym jest umieszczona ani żadnego innego,
3. Zasady kształtowania zabudowy:
   1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasza użytkowe – nie więcej niż 10m,
   2) maksymalna wysokość budynków garażowych 1. kondygnacja nadziemna, plus poddasze nie więcej niż 6m,
   3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w granicach od 9 do 20m,
   4) geometria dachów: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25º do 45°, główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do frontu działki inwestycyjnej; dla zabudowy istniejącej możliwość zachowania istniejącego kąta połaci dachowej i układu głównej kalenicy.
   5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
   6) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce.

Rozdział 4.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 10. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Ustala się następujący sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

   1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się możliwość wykorzystania terenu w sposób dotychczasowy,

§ 11. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu w wysokości:

1. dla terenów oznaczonych symbolem MN/U - 0%,

§ 12. Dla obszaru i w zakresie objętych niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony Uchwałą nr 169/XIX/2000 Rady Gminy Radzanowo z dnia 29.08.2000 roku.

§ 13. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy Radzanowo**.**

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

Przewodnicząca Rady Gminy:
Jolanta Anna Sochacka

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIII/210/2013
Rady Gminy Radzanowo
z dnia 28 maja 2013 r.

Załącznik graficzny

