DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 10 października 2023 r.

Poz. 11253

Podpisany przez:
Sławomir Ryszard Parys
Data: 2023-10-10 12:23:24

UCHWAŁA NR LVII/313/2023
RADY GMINY RADZANOWO

z dnia 28 września 2023 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki Nr ewid. 165 w miejscowości Rogozino

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023r., poz. 977) oraz Uchwały Nr XLV/251/2022 Rady Gminy Radzanowo z dnia 26 października 2022r., Rada Gminy Radzanowo stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki Nr ewid. 165 w miejscowości Rogozino nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo oraz uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 2. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki Nr ewid. 165 w miejscowości Rogozino, zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje teren działki ewidencyjnej Nr 165 wskazany na rysunku planu, o powierzchni 0,25 ha w obrębie geodezyjnym Rogozino.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do Uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3;

4) dane przestrzenne w postaci cyfrowej – Zał. Nr 4.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

6) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;

7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych;

4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;

5) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;

2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumień linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;

3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się przekraczanie linii zabudowy przez balkony, schody, podesty, docieplenia;

5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;

6) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspokajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:

a) handel detaliczny, gastronomia;

b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów;

c) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku;

d) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego;

e) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury;

7) **uciążliwości obiektów i urządzeń** – należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływu danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów,

zapachów, hałasu, promieniowania, itp. W zakresie przekraczającym parametry określone w przepisach odrębnych.

8) **uciążliwych usługach** – należy przez to rozumieć działalność nie zaliczającą się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko według przepisów odrębnych oraz nie powodującą przekroczenia standardów środowiska poza terenem, do którego właściciel ma tytuł prawny.

§ 5. 1. Ustala się podział obszaru na terenu o następującym przeznaczeniu:

1) teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **U-MN**.

Rozdział 2.
Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Obowiązuje:

1) kształtowanie gabarytów poprzez ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji;

2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej, ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych lub garażowych w odległości 1,5 metra lub bezpośrednio przy granicy działki.

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale 3.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego:

a) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń stwarzających uciążliwość;

2) ochrona i utrzymanie naturalnych zadrzewień oraz zagospodarowanie ich na cele zieleni towarzyszącej zabudowie;

3) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez formowanie nowych zadrzewień towarzyszących zabudowie;

4) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii, m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;

5) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni biologicznie czynnej;

6) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;

7) wyposażenie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;

8) zagospodarowanie przestrzeni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną, stosownie do określonego wskaźnika, w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;

9) ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów i urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;

10) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwienie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg;

2) dopuszcza się inne usytuowanie przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;

3) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;

4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;

5) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni mniejszej niż ustalona minimalna dla działek budowlanych.;

3. Dopuszcza się utrzymanie oraz możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący system wodociągu wiejskiego o minimalnej średnicy 90 mm poprzez budowę przyłączy.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o istniejący zbiorczy system kanalizacji sanitarnej o średnicy 200mm poprzez budowę przyłączy i odprowadzanie ścieków na dostępną oczyszczalnię ścieków:

1) zakaz lokalizacji przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków oraz zbiorników na ścieki;

2) zakaz wprowadzania do zbiorczej kanalizacji sanitarnej ścieków innych niż komunalne o ładunku zanieczyszczeń przekraczającym wartości dopuszczalne dla wprowadzania ścieków do kanalizacji komunalnej.

6. Oprowadzanie wód odpadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne) lub w systemie lokalnej zamkniętej kanalizacji deszczowej. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska:

1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:

1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łączność telefoniczną dla sytuacji szczególnych, dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie;

2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.

9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi według zasad:

1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych – postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się utylizację odpadów organicznych z zabudowy mieszkaniowej w kompostownikach;

3) prowadzenie gospodarki odpadami innymi niż komunalne i niebezpiecznymi stosownie do przepisów odrębnych.

10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii.

11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:

1) w oparciu o system gazyfikacji przewodowej poprzez budowę gazociągów średniego ciśnienia o średnicy min. Ø40mm;

2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

12. W obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracji wodnych.

1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

2) wszelkie inwestycje (np. odprowadzanie ścieków deszczowych, wznoszenie budowli komunikacyjnych) prowadzić na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących Prawa Wodnego.

13. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) obowiązują następujące wskaźniki parkingowe:

a) dla terenów mieszkaniowych – 1,2 miejsca parkingowego na mieszkanie;

b) dla terenów usługowych – 3 miejsca postojowe na 100m^2 powierzchni użytkowej budynków.

2) potrzeby w zakresie parkowania według wskaźników wymienionych w pkt. 1 właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej posesji;

3) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się 1 miejsce na terenie usług.

Rozdział 3.
Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem – **U-MN** – ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe** – teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obiektami towarzyszącymi.

2. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;

3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy: w granicach 0,05 – 0,6;

5) zabudowa mieszkaniowa i usługowa realizowana w formie wolnostojącej lub w formie wbudowanej;

6) ograniczenie uciążliwości obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej do granic trenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 9 m;

2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych: do 6 m;

3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów: do 3 m;

4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych: do 20 m;

5) dachy budynków mieszkalnych i usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20º do 45º;

6) dachy budynków gospodarczych i garażowych: o nachyleniu połaci od 5º do 45º.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) minimalna powierzchnia działki: 550 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki: 18 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60º do 90º.

5. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 550 m^2**.

§ 10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu,

2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

Rozdział 4.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 11. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości 30 %.

§ 12. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rogozino położonej pomiędzy: drogą powiatową Nr 223, rowem melioracyjnym, drogą powiatową Nr 219, drogą wojewódzką Nr 567, częścią zachodniej granicy m. Rogozino, częścią północnej granicy m. Rogozino, drogą gminną Nr 9 i drogą wojewódzką Nr 567 zatwierdzonego Uchwałą Nr XIX/130/08 Rady Gminy Radzanowo z dnia 28.04.2008 r.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radzanowo.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

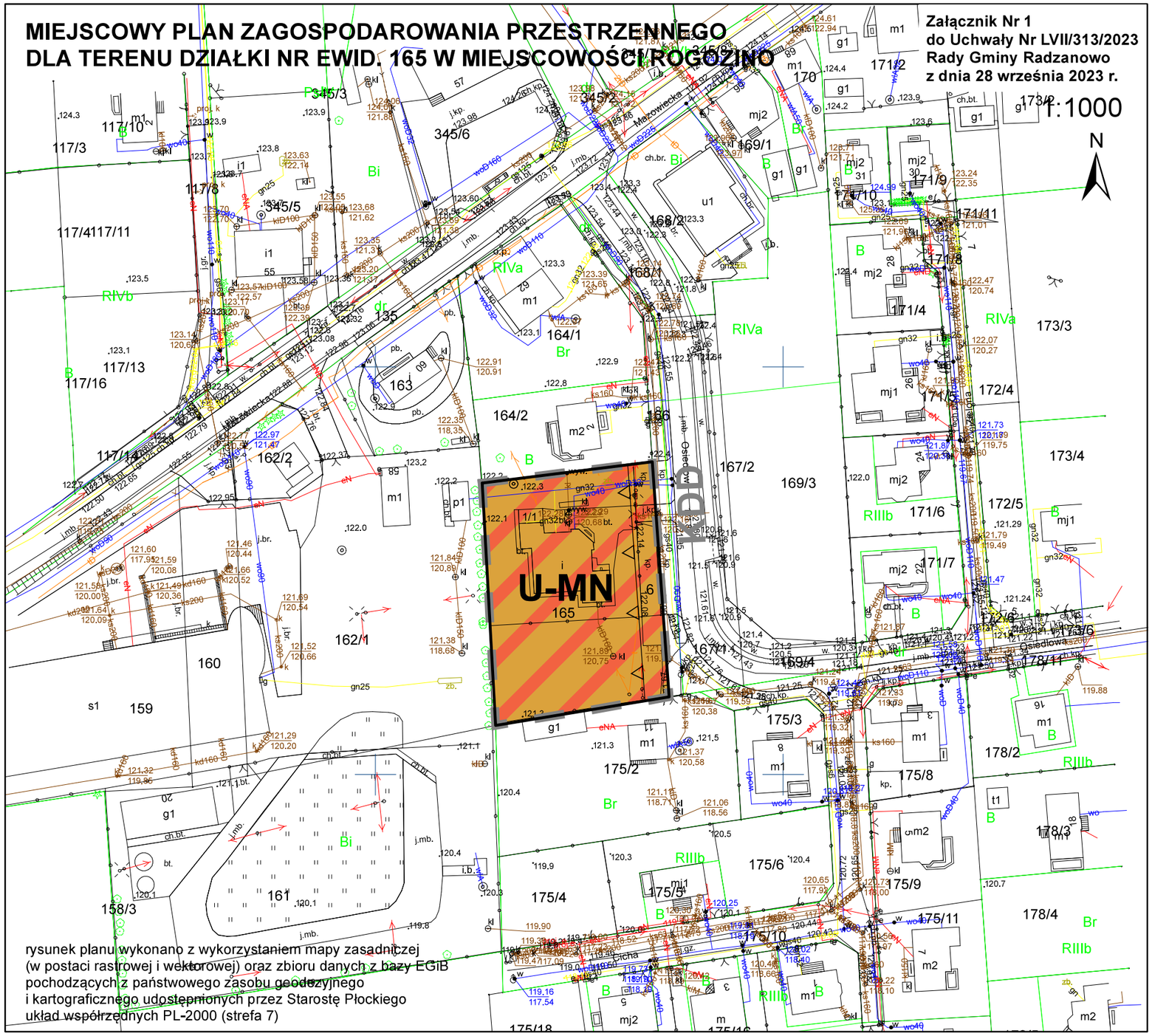
Przewodnicząca Rady Gminy

Jolanta Anna Sochacka

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU DZIAŁKI NR EWID. 165 W MIEJSCOWOŚCI ROGOZINO

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr LVII/313/2023
Rady Gminy Radzanowo
z dnia 28 września 2023 r.

1:1000





Granica obszaru objętego planem

Obszary istniejącej zabudowy i przeznaczone do zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wg dominującej lub wyłącznej funkcji usługowej

Graficzne ustalenia planu

- granica obszaru objętego ustaleniami planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- U-MN — teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 6 — zwymiarowane odległości

Informacje

KDD — teren drogi publicznej dojazdowej

0 10 20 30 40 50 60 70 80 [m]

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENENGO DLA TERENU DZIAŁKI NR EWID. 165 W MIEJSCOWOŚCI ROGOZINO

BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE
mgr inż. ALICJA PEJTA – JAWORSKA
opracowania planistyczne, projekty infrastruktury technicznej, ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska

09-400 Płock, ul. Kazimierza Wielkiego 37/93 kom. 504766500 e-mail: apjaworska@wp.pl

Główny projektant: mgr inż. Alicja Pejta – Jaworska
Uprawnienia urbanistyczne Nr 1500

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr LVII/313/2023
Rady Gminy w Radzanowie
z dnia 28 września 2023 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla terenu działki Nr ewid. 165 w miejscowości Rogozino

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr ..... z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględ-niona	uwaga nie-uwzględ-niona	uwaga uwzględ-niona	uwaga nie-uwzględ-niona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			NIE WNIESIONO							

Załączniki: brak

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LVII/313/2023
Rady Gminy w Radzanowie
z dnia 28 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki Nr ewid. 165 w miejscowości Rogozino" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej należy budowa dróg publicznych, systemów wodociągowych, kanalizacyjnych i oświetlenia dróg publicznych. Z w/w planu nie wynikają zadania własne gminy:
- projekt planu nie przewiduje terenów dla dróg publicznych gminnych,
- w granicach planu nie będą realizowane urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym (w związku z tym nie będą wydatkowane środki z budżetu), teren będzie zaopatrywany w media z istniejących wzdłuż ul. Osiedlowej systemów infrastruktury technicznej.

Realizacja przedmiotowego planu nie będzie obciążać budżetu gminy w zakresie inwestycji należących do infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4

do Uchwały Nr LVII/313/2023

Rady Gminy w Radzanowie

z dnia 28 września 2023 r.

Zalacznik4.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 2023r., poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę