DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 9 stycznia 2025 r.

Poz. 342

Podpisany przez:
Anna Teresa Gogołowicz
Data: 2025-01-09 14:20:03

UCHWAŁA NR X/60/2024
RADY GMINY RADZANOWO

z dnia 20 grudnia 2024 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Wspólnej 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 2024r., poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130) w związku z. art. 67 ust. 3 pkt 1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r..poz. 1688) oraz Uchwał Rady Gminy Radzanowo Nr XLVI/258/2022 z dnia 29 listopada 2022r. i Nr LIII/292/2023.z dnia 7 czerwca 2023r.,

Rada Gminy Radzanowo stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Wspólnej w miejscowości Rogozino nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo

oraz uchwala, co następuje:

Rozdział I.
Przepisy ogólne

§ 2. 1.Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Rogozino zwany dalej „planem".

2. Zakres planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 15,5 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 i 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;

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

8) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;

9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

10) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

11) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

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

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.

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

1) granica terenu objętego planem;

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 rozumieć 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) **przeznaczeniu uzupełniającym** (funkcji uzupełniającej) **–** należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż określone przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

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

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

7) **zabudowie kubaturowej -** należy przez to rozumieć obiekt wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych trwale związany z gruntem;

8) **usługi podstawowe** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem 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;

9) **uciążliwości obiektów i urządzeń -** należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ 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;

10) **nieuciążliwe usługi -** należy przez to rozumieć działalność nie zaliczającą się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko wg przepisów odrębnych oraz nie powodującą przekroczenia standardów środowiska poza terenem, do którego właściciel ma tytuł prawny.

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem **MN;**

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolem **MN-U**;

3) teren usług oznaczony symbolem **U**;

4) tereny zieleni oznaczone symbolem **Z**;

5) teren wód powierzchniowych oznaczone symbolem **Ws**;

6) tereny komunikacji drogowej:

a) drogi zbiorczej – **KDZ,**

b) drogi lokalnej – **KDL,**

c) drogi dojazdowej – **KDD,**

d) drogi wewnętrznej - **KR**.

Rozdział II.
Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Obowiązujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji;

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

3. stosowanie dla wiat, zadaszeń oraz budynków mieszczących wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych i garażowych;

4. dopuszcza się utrzymanie i dalsze użytkowanie istniejących obiektów, których gabaryty bądź lokalizacja na działce są niezgodne z parametrami ustalonymi w niniejszym planie wraz z możliwością przeprowadzania remontów i przebudowy, dopuszcza się rozbudowę przy zachowaniu parametrów ustalonych w planie;

5. dla działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości nie stosuje się wymogu o minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.

6. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale 3.

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

1. Teren objęty planem położony jest w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustalono zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego odnosząc się do przepisów odrębnych, obowiązuje m.in:

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

   a) zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody;

2) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych;

3) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;

4) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;

5) kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt np. poprzez stosowanie przerw w cokołach ogrodzeń.

2. 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 lub zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,

   a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu i hodowli zwierząt oraz biogazowni,

   b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń stwarzających uciążliwości;

2) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;

3) ochrona i utrzymanie naturalnych zadrzewień (szczególnie układów zieleni wysokiej) śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych;

4) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień przydrożnych i towarzyszących zabudowie;

5) zagospodarowanie powierzchni 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;

6) czynna ochrona ekosystemów łąkowych;

7) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy lub odnawialne źródła energii;

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

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

10) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;

11) zakaz wprowadzania do wód i ziemi nieoczyszczonych ścieków i wód opadowych;

12) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;

13) ustanawia się zakaz eksploatacji wód podziemnych w ilościach mogących spowodować zagrożenie dla ich jakości, jak też zakaz wprowadzania do wód i ziemi nie oczyszczonych ścieków i wód opadowych.

§ 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 przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;

2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

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 zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący przy drogach wodociąg wiejski poprzez budowę sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90 mm.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w systemie zbiorczej kanalizacji sanitarnej:

1) minimalna średnica sieci grawitacyjnej kanalizacyjnej sanitarnej 200 mm;

2) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się tymczasowo gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach na ścieki i okresowy wywóz na dostępną oczyszczalnię ścieków;

3) dopuszcza się indywidualne systemy utylizacji ścieków na działkach o powierzchni min. 1000 m^2.

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne). 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;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących.

7. W obszarze planu zlokalizowana jest infrastruktura elektroenergetyczna dystrybucyjna: linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN - 0,4 kV. 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 (docelowej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg (za wyjątkiem terenów 2Z) – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

3) w strefie ochronnej linii napowietrznej SN 15 kV w odległości 7 m od osi linii w każdą stronę, obowiązuje:

   a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym przed odziaływaniem pola elektromagnetycznego,

   b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

c) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 2 m skrajnego przewodu linii;

4) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;

5) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łącznością 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 zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg 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 organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych;

3) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska: zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk i unieszkodliwianie odpadów;

4) prowadzenie gospodarki odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi stosownie do przepisów odrębnych.

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

11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy w systemie gazociągów średniego ciśnienia na warunkach określonych w przepisach odrębnych:

1) min. średnica gazociągu 63 mm;

2) szafki gazowe winny być lokalizowane w linii rozgraniczającej drogi;

3) dopuszcza się stosowanie stałych zbiorników na gaz płynny.

12. W obszarze objętym planem występują urządzenia melioracji wodnych – rowy melioracyjne i zmeliorowane grunty - w przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych dot. Prawa Wodnego:

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

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację istniejącego drenowania;

3) rozwiązanie kolizji zabudowy i zagospodarowania terenu z urządzeniami melioracyjnymi dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;

4) dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z zachowaniem tej części systemu, który reguluje przepływ wód melioracyjnych z terenów sąsiadujących.

13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:

1) **KDZ**- tereny komunikacji drogowej - drogi zbiorczej, poszerzenie drogi powiatowej Nr 2939W:

- szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,

- obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) **KDL** - tereny komunikacji drogowej – drogi lokalnej, gminnej;

- szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,

- bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

3) **KDD** - tereny komunikacji drogowej – dróg dojazdowych, gminnych;

- szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
- dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego

4) **KR** - tereny komunikacji drogowej – dróg wewnętrznych;

- szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
- dopuszcza się realizację dróg w formie układu jednoprzestrzennego,

14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych wymienionych w ust. 13.

1) dopuszcza się sytuowanie budowli, obiektów i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych dot. dróg publicznych;

2) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających dróg;

3) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub w systemie kanalizacji deszczowej realizowanej w układzie zlewni.

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

1) istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy od drogi o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu

16. **Ustala się następujące zasady parkowania:**

1) dopuszcza się urządzanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi KDZ i KDL;

2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- dla terenów z zabudową mieszkalną - 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie;
- na terenach usługowych - 2 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków;

3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej posesji,

4) nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych.

Rozdział III.
Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN-U – 8MN-U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi rzemieślnicze, zabudowa w zakresie obsługi rolnictwa.

2. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust.15;

2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;

3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy w granicach 0,16-0,6;

5) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;

6) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia, zakaz realizacji budynków inwentarskich;

7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki;

8) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

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

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 10 m;

2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 8 m;

3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3 m;

4) dachy budynków mieszkalnych o nachyleniu połaci 15-45^{o};

5) dachy budynków gospodarczych, garażowych i usługowych o kącie nachylenia połaci 10-45^{o}.

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

1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki 25 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90^{o}.

5. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m^2.**

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN-6MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust.15;

2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych oraz dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów;

3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy w granicach 0,16-0,5;

5) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;

6) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki;

7) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia – zakaz realizacji budynków inwentarskich;

8) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej;

9) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 10 m;

2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 6m;

3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3 m;

4) geometria dachów budynków mieszkalnych o nachyleniu połaci 15-45^{o};

5) geometria dachów budynków gospodarczych i garażowych o nachyleniu połaci 5-45^{o}

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

1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki 25 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90^{o}.

5. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m^2.**

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług, zabudowa usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, teren usług rzemieślniczych, składy, magazyny, obiekty obsługi technicznej funkcji podstawowej.

2. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust.15;

2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;

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

4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,8;

5) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;

6) funkcja mieszkaniowa realizowana z funkcją usługową w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących;

7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki;

8) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

9) teren nie zalicza się terenów chronionych akustycznie, w przypadku realizacji funkcji uzupełniającej zachowanie poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość budynków do 10 m;

2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 8m;

3) geometria dachów budynków o nachyleniu połaci 5-45^{o}.

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

1) minimalna powierzchnia działki– 900 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki 20 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90^{o}.

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 900 m^2

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1Z**, **2Z** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni,

2) przeznaczenie uzupełniające – tereny rekreacji w obszarze **1Z**.

2. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) zakaz niszczenia i uszkadzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień nadwodnych i śródpolnych oraz roślinności łąkowej, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów łąkowych;

2) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących i formowanie nowych zadrzewień;

3) zakaz zabudowy kubaturowej;

4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90% powierzchni działki budowlanej;

5) zakaz nawożenia azotowego;

6) utrzymanie istniejących rowów i cieków, oczek wodnych;

7) utrzymanie trwałych użytków zielonych w ramach dobrej praktyki rolniczej;

8) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych podziemnych elementów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony gruntów rolnych;

9) dopuszcza się rozwój małej retencji w tym lokalizację zbiorników retencyjnych i urządzeń melioracyjnych;

10) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki wodnej;

11) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych;

12) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;

13) dopuszcza się możliwość wykorzystania dla celów edukacyjno- sportowo- rekreacyjnych terenu oznaczonego **1Z**:

a) dopuszcza się budowę ścieżek spacerowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

b) maksymalna wysokość obiektów do 3 m.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Ws** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych.

2. **Zasady zagospodarowania:**

1) dopuszcza się szczególne korzystanie z wód polegające m.in. na:

a) przerzutach wody,

b) poborze oraz odprowadzaniu wód,

c) korzystaniu z wody na potrzeby działalności rolniczej;

2) zakaz wylewania gnojowicy;

3) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych;

4) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych;

5) lokalizację urządzeń pomiarowych służby hydrologiczno-meteorologicznej, stopni wodnych oraz innych urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody.

§ 14. 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 IV.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 15. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości:

1) dla terenów MN-U, MN 30%,

2) dla pozostałych terenów 20%.

§ 16. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części miejscowości Rogozino zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVI/295/18 Rady Gminy Radzanowo z dnia 29.10.2018r.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radzanowo.

§ 18. 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 TERENÓW PRZY UL. WSPÓLNEJ W MIEJSCOWOŚCI ROGOZINO

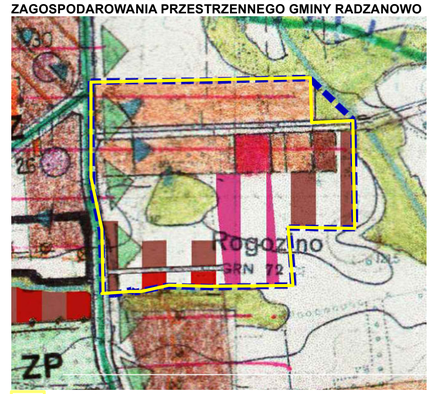
Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr X/60/2024
Rady Gminy Radzanowo
z dnia 20 grudnia 2024r.



rysunek planu wykonano z wykorzystaniem mapy zasadniczej
(w postaci rastrowej i wektorowej) oraz zbioru danych z bazy EGiB
pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego udostępnionych przez Starostę Płockiego
układ współrzędnych PL-2000 (strefa 7)

0 25 50 100 [m]

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADZANOWO



granica obszaru objętego planem

OBSZARY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I PRZEZNACZONE DO ZAGOSPODAROWANIA W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W/G DOMINUJĄCEJ LUB WYŁĄCZNEJ FUNKCJI

- MIESZKANIOWEJ
- MIESZKANIOWEJ ZWIĄZANEJ Z GOSPODARSTWEM ROLNYM
- USŁUGOWEJ
- PRODUKCYJNO - SKŁADOWO - MAGAZYNOWEJ

OBSZARY DOTYCHCZAS NIEPRZEWIDZIANE W MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DO URBANIZACJI - KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

- TERENY Z DOMINACJĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- TERENY Z DOMINACJĄ ZABUDOWY USŁUGOWEJ I PRODUKCYJNO - SKŁADOWO - MAGAZYNOWEJ
- TERENY Z DOMINACJĄ ZABUDOWY USŁUGOWEJ

LOKALNE ZASOBY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- ŁĄKI I PASTWISKA

Graficzne ustalenia planu

- granica terenu objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- U — teren usług
- Z — tereny zieleni
- WS — teren wód powierzchniowych
- KDZ — teren komunikacji drogowej publicznej - drogi zbiorczej
- KDL — teren komunikacji drogowej publicznej - drogi lokalnej
- KDD — teren komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- 10 — zwymiarowane odległości

Informacje

- oś drogi
- linie elektroenergetyczne SN 15 kV ze strefą ochronną
- granica Obszaru chronionego krajobrazu
- UP — teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

1:1000

N

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW PRZY UL. WSPÓLNEJ W MIEJSCOWOŚCI ROGOZINO

BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE
mgr inż. ALICJA PEJTA – JAWORSKA
opracowania planistyczne, projekty infrastruktury technicznej, eksperyzy 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 X/60/2024
Rady Gminy Radzanowo
z dnia 20 grudnia 2024r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW PRZY UL. WSPÓLNEJ 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 uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1			NIE WNIESIONO							

Załączniki: brak

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr X/60/2024
Rady Gminy Radzanowo
z dnia 20 grudnia 2024r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Wspólnej 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. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. wykup gruntu w celu realizacji poszerzenia drogi lokalnej i dróg dojazdowych – koszt wykupu 173500,-zł.
2. budowa i urządzenie dróg – nie przewiduje się kosztów związanych z urządzeniem dróg w prognozowanym okresie biorąc pod uwagę dynamikę powstawania nowej zabudowy.
3. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 185 00,-zł. Realizacja sukcesywnie według potrzeb.
4. budowa sieci kanalizacji sanitarnej (w ul. Wspólnej). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 500 000,-zł. Realizacja sukcesywnie według potrzeb.

Powyższe zadania zostały przewidziane do realizacji w okresie 10 lat i w tym okresie mogą obciążać budżet gminy. Dopuszcza się dłuższy okres realizacji – będzie to wynikało z dynamiki realizacji zagospodarowywania działek budowlanych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/60/2024
Rady Gminy Radzanowo
z dnia 20 grudnia 2024 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 (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę