DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 18 kwietnia 2025 r.

Poz. 4158

Podpisany przez:
Anna Teresa Gogołowicz
Data: 18.04.2025 12:01:43

UCHWAŁA NR XIV/84/2025
RADY GMINY RADZANOWO

z dnia 10 kwietnia 2025 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr ewid. 83/4 w miejscowości Kostrogaj

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 2024 r., 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 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr III/19/2024 Rady Gminy Radzanowo z dnia 14 czerwca 2024r., **Rada Gminy Radzanowo** stwierdza:

§ 1. Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki Nr ewid. 83/4 w miejscowości Kostrogaj 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. 83/4 miejscowości Kostrogaj zwany dalej „planem".

2. Zakres planu obejmuje teren działki Nr ewid. 83/4 o powierzchni 0,25 ha położony w obrębie geodezyjnym Kostrogaj.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:500 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do Uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:500, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 2;

3) dane przestrzenne w formie cyfrowej - Zał. nr 3.

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

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

7) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;

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

9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

10) minimalnej powierzchni 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;

4) 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 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 rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;

3) **przeznaczeniu podstawowym -** 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 –** 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;

6) **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.

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

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

2) teren komunikacji publicznej – drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**.

Rozdział 2.
Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji nadziemnych;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych, gospodarczych i mieszkalnych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki;

3) stosowanie dla wiat, zadaszeń wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;

4) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

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

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

2) ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień śródpolnych, przydrożnych oraz zagospodarowanie ich na cele zieleni towarzyszącej zabudowie;

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

4) 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;

5) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości ok. 2 m wzdłuż granic terenu zielenią izolacyjną – wysoką i niską przy realizacji funkcji usługowej, zieleń wysoką sadzić w odległości 1m od granicy terenu;

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

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

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

9) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii, w tym wykorzystanie OZE;

10) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie 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 przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;

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

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

4) 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.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący system wodociągu - minimalna średnicy sieci rozbiorczej 90 mm.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej poprzez budowę sieci rozdzielczej o minimalnej średnicy 150mm (dla kanalizacji grawitacyjnej) i odprowadzenie ścieków na dostępną oczyszczalnię ścieków.

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych powierzchniowo na nieutwardzony teren działki lub poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy). 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.

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

1) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej średnich i niskich napięć oraz przebudowę i utrzymanie istniejącej na podstawie przepisów odrębnych z zastosowaniem linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym lub napowietrznym;

2) przyłącza energetyczne SN, 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;

3) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych SN/nN w wykonaniu wnętrzowym lub napowietrznym z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się sytuowanie obiektów z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

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

5) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg**.**

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 oraz z przepisami odrębnymi 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 utylizację odpadów organicznych z zabudowy mieszkaniowej w kompostownikach.

10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii oraz odnawialnych źródeł energii w tym mikroinstalacji.

11. Zaopatrzenie w gaz:

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 melioracyjne:

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

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

1) **KDD** – teren komunikacji publicznej – drogi dojazdowej:

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

- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,

- dopuszcza się realizację drogi w formie układu jednoprzestrzennego;

2) na terenach wymienionych w ust.1 pkt 1 dopuszcza się sytuowanie ścieżek rowerowych i pieszych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dot. dróg publicznych.

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

15. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) dla zabudowy usługowej 3 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni lokalu;

2) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny;

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

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

Rozdział 3.
Zasady zagospodarowania terenów 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;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa magazynowa.

2. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących, niezbędnych do funkcjonowania zabudowy w zakresie przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami odrębnymi;

3) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;

5) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni działki budowlanej;

6) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,24-0,7 powierzchni działki budowlanej;

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

8) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

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

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

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

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

2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych - 7 m;

3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów - 4 m;

4) dachy budynków mieszkalnych o nachyleniu połaci 20 - 45^{o},

5) dachy budynków usługowych, garażowych i budynków gospodarczych o nachyleniu połaci 5 - 45$^{o;}$ dopuszcza się dachy płaskie.

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

1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) minimalna powierzchnia działki – 800 m^2;

b) minimalna szerokość frontu działki 25 m;

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60 - 90^{o} lub zachowanie istniejącego kąta.

5. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:** 800 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 wysokości:

1) dla terenów **U-MN 0** % ;

§ 12. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowej części miejscowości Kostrogaj położonej pomiędzy granicami obszaru wyznaczonego symbolami zatwierdzonego Uchwałą Nr XLI/293/2014 Rady Gminy Radzanowo z dnia 19 maja 2014r. w zakresie objętym niniejszą Uchwałą.

§ 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.

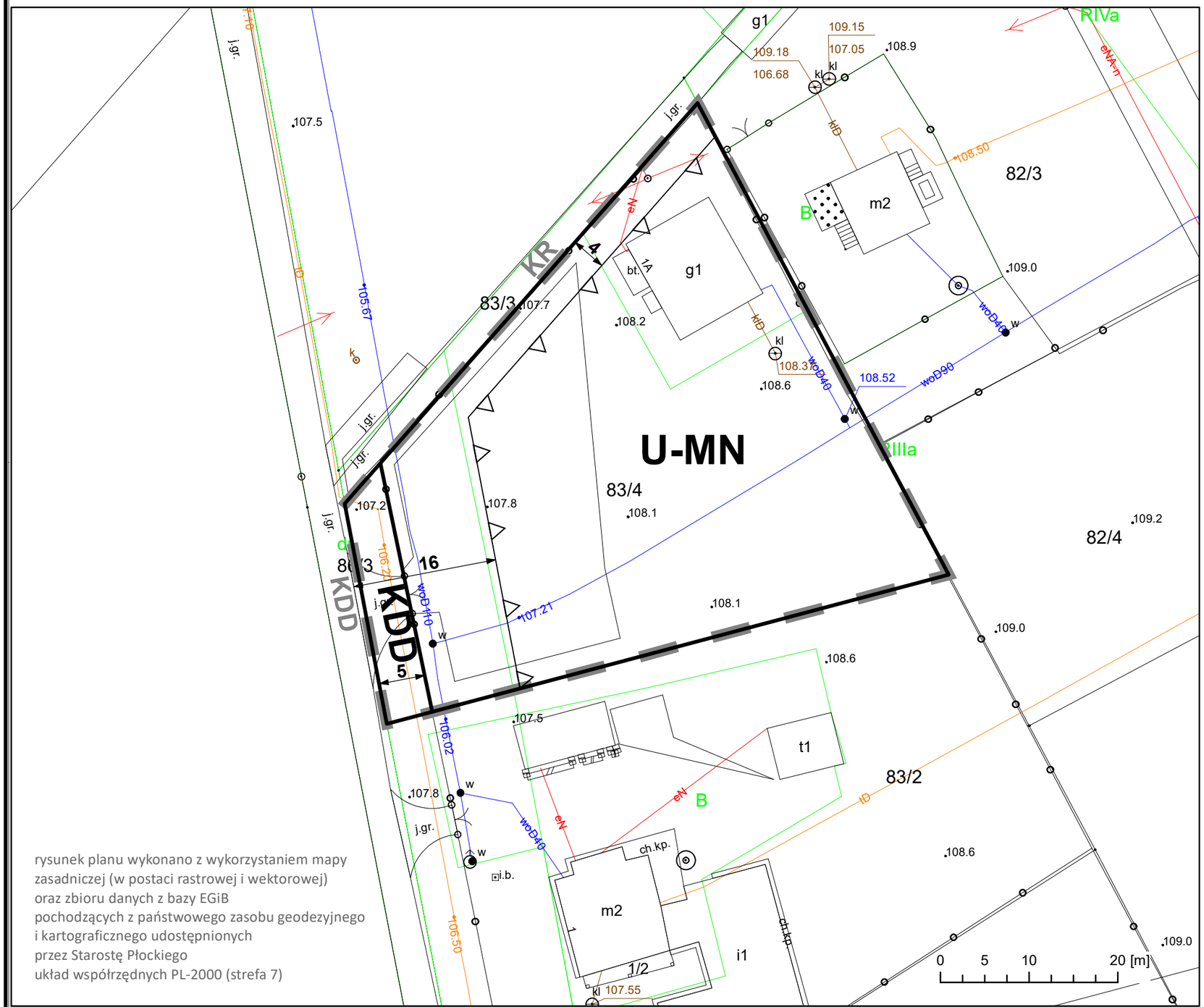
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodnicząca Rady Gminy

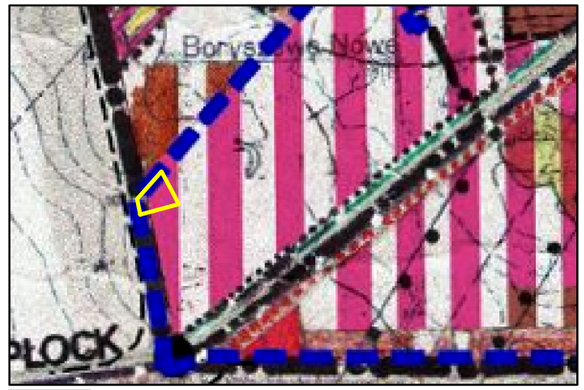
Jolanta Anna Sochacka

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU DZIAŁKI NR EW. 83/4 W MIEJSCOWOŚCI KOSTROGAJ

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XIV/84/2025
z dnia 10 kwietnia 2025 roku
Rady Gminy Radzanowo



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo



Granica obszaru objętego ustaleniami planu

Tereny z dominacją zabudowy usługowej i produkcyjno - składowo - magazynowej

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
- KDD — teren komunikacji drogowej publicznej drogi dojazdowej
- zwymiarowane odległości

Informacje

- KDD — teren komunikacji drogowej publicznej drogi dojazdowej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej

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)

1:500

N

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU DZIAŁKI NR EW. 83/4 W MIEJSCOWOŚCI KOSTROGAJ

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 XIV/84/2025
Rady Gminy Radzanowo
z dnia 10 kwietnia 2025r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki Nr ewid. 83/4 w miejscowości Kostrogaj" 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 wynikają następujące zadania własne gminy:

- wykup gruntu w celu poszerzenia drogi dojazdowej KDD do wymaganych parametrów – obciążenie budżetu gminy z tego tytułu wyniesie ok. ……..,-zł.
- 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 wodę z istniejących wzdłuż drogi gminnej systemów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej), w prognozowanym okresie nie przewiduje się rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej w związku z rządowymi planami rozbudowy krajowego układu komunikacyjnego w miejscowości Kostrogaj.

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji do roku 2035 i w tym okresie mogą obciążać budżet gminy. Dopuszcza się dłuższy okres realizacji – będzie to wynikało z dynamiki realizacji zagospodarowywania terenów w miejscowości.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/84/2025 Rady Gminy Radzanowo z dnia 10 kwietnia 2025 r.
Zalacznik3.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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę