DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 1 lipca 2026 r.

Poz. 6201

Podpisany przez:
Ewa Bogumiła Mielniczuk-Kapusta
Data: 01.07.2026 15:04:23

UCHWAŁA NR XXIX/184/2026
RADY GMINY RADZANOWO

z dnia 18 czerwca 2026 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Rogozino

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 2026 r., poz. 662), art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026r., poz. 538) oraz Uchwały Nr IX/56/2024 Rady Gminy Radzanowo z dnia 26 listopada 2024 r. **Rada Gminy Radzanowo** stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów 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 fragmentów miejscowości Rogozino zwany dalej „planem".

2. Zakres planu obejmuje obszar o powierzchni około 10,26 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 realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 2;

3) dane przestrzenne w postaci cyfrowej – zał. Nr 3.

§ 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) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;

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

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 lub 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;

7) **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;

8) **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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **MN;**

2) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **RZM;**

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

4) teren usług handlu oznaczony symbolem **UH;**

5) teren komunikacji drogowej publicznej:

a) drogi zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ;**

b) drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL**.

c) drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**.

Rozdział II.
Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

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

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.

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. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć zaliczających się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego;

3) realizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

a) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń stwarzających uciążliwości;

4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;

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

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

8) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu, zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych dla terenów sąsiednich w odniesieniu do ich przeznaczenia;

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

10) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień przydrożnych, szczególnie przy drodze KDG i KDZ, i towarzyszących zabudowie;

11) 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;

12) 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) 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;

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 rozbiorczej o minimalnej średnicy 110 mm;

1) zapewnić awaryjne zasilanie dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w systemie zbiorczej kanalizacji sanitarnej:

1) minimalna średnica sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej 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;

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne) lub w systemie kanalizacji deszczowej zamkniętej. 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 15kV i niskiego napięcia nn-0,4kV. 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 – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

3) w strefie ochronnej linii napowietrznej SN15 kV w odległości 7m 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 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) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska: zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk i unieszkodliwianie odpadów;

3) prowadzenie gospodarki odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi stosownie do przepisów odrębnych;

4) zakaz lokalizacji składowisk odpadów.

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) minimalna 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 wykonane w ramach obiektu melioracyjnego p.n. „Rogozino wyc.V cz. II" – 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 publicznej – teren drogi zbiorczej, poszerzenie drogi powiatowej Nr 2901W:

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

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

2) **KDL** - tereny komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej:

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

- bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

3) **KDD** - tereny komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej:

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

- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,

- dopuszcza się realizację drogi 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 **KDZ, KDL**;

3) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub w systemie zamkniętej 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.

16. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) zakaz parkowania w pasie drogowym drogi wojewódzkiej Nr 567 poza wyznaczonymi miejscami zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- dla terenów z zabudową mieszkaniową – 2 miejsca parkingowe na lokal;

- 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) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:

a) 1 miejsce na terenach **UH**,

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

17. Obszar objęty planem znajduje się w korytarzu SSL (Strategiczne Studium Lokalizacyjne) określającym korytarze linii kolejowych. Obszar będzie potencjalnie brany pod uwagę w trasowaniu nowych linii kolejowych nr 5 oraz 50 na odcinku węzeł CPK –Płock-Włocławek.

Rozdział III.
Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą.

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 dróg i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 55% powierzchni działki budowlanej;

4) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki budowlanej;

5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,05-0,4;

6) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

7) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową w formie obiektów wbudowanych;

8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki;

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 garażowych i gospodarczych do 5 m;

3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 3m;

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

5) dachy budynków gospodarczych i garażowych o kącie nachylenia połaci 5-40^{o}.

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

1) minimalna powierzchnia działki – 600 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki 25m;

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

4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 6m.

5. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 600 m^2**.

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie obsługi rolnictwa, usług podstawowych zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony gruntów rolnych, urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową.

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;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;

4) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej;

5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,05-0,5;

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

7) funkcja usługowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub w obiektach wolnostojących;

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

9) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

10) ograniczenie lokalizacji budynków inwentarskich do obsady 1DJP;

11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość budynków do 9 m, obiektów budowli rolniczych do 12 m,

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

3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 4 m;

4) dachy budynków usługowych i mieszkalnych o nachyleniu połaci 20-45^{o};

5) dachy budynków gospodarczych i garażowych o kącie nachylenia połaci 5-40^{o}.

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

1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m^2**.

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą, parkingi, zieleń urządzona.

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 dróg i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów, ograniczenie bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z drogi wojewódzkiej, obsługa terenów przyległych do drogi poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;

4) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej;

5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,05-0,5;

6) w przypadku realizacji usług handlu ograniczenie powierzchni sprzedaży do 400 m^2;

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

8) przy realizacji funkcji usługowej dopuszcza się stosowanie rozwiązań projektowych i technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla terenów sąsiednich;

9) nakaz stosowania rozwiązań projektowych i technicznych (w zabudowie mieszkaniowej) zapewniających właściwe warunki akustyczne na terenach przyległych do drogi wojewódzkiej;

10) funkcja usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w obiektach wolnostojących; dopuszcza się realizację w/w funkcji na oddzielnych działkach;

11) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki;

12) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

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

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

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

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

3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 4 m;

4) dachy budynków usługowych i mieszkalnych o nachyleniu połaci 20-45^{o};

5) dachy budynków gospodarczych i garażowych o kącie nachylenia połaci 5-40^{o}.

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

1) minimalna powierzchnia działki – 800 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki 25m;

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

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

1) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m^2;

2) dla funkcji zabudowy usługowej – 1000 m^2.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UH** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług handlu wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą, parkingi, zieleń urządzona.

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 dróg i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów, ograniczenie bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z drogi wojewódzkiej, obsługa terenów przyległych do drogi poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

4) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki budowlanej;

5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,05-0,6;

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

7) dopuszcza się realizację centrów handlowych wraz infrastrukturą towarzyszącą o powierzchni użytkowej mniejszej niż 2ha;

8) dopuszcza się stosowanie rozwiązań projektowych i technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla terenów sąsiednich;

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

10) dopuszcza się realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy nie większej niż 500 kW;

11) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

3. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) maksymalna wysokość budynków usługowych do 12 m;

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

3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 4 m;

4) dachy budynków usługowych o nachyleniu połaci 20-45^{o}; dopuszcza się dachy płaskie;

5) dachy budynków gospodarczych i garażowych o kącie nachylenia połaci 5-40^{o}.

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

1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m^{2};

2) minimalna szerokość frontu działki 30m;

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

4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 8 m.

5. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m^{2}**.

§ 13. 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

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

1) dla terenu UH 30 %;

2) dla terenu MN 30%;

3) dla terenu U-MN 30 %.

§ 15. 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.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radzanowo.

§ 17. 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

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXIX/184/2026
Rady Gminy Radzanowo
z dnia 18 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Rogozino inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z w/w planu należy przebudowa i budowa dróg publicznych: dróg lokalnych KDL, dojazdowych KDD oraz sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. wykup gruntu w celu realizacji drogi lokalnej i dróg dojazdowych – koszt 396 000,-zł.
2. budowa i urządzenie drogi lokalnej i drogi dojazdowej (przy terenach UH) – koszt kształtuje się na poziomie ok. 1 096 000,-zł. Realizacja według potrzeb.
3. budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 350 000,-zł. Realizacja według potrzeb.
4. budowa sieci kanalizacji sanitarnej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 1 200 000,-zł. Realizacja według potrzeb.

Przewiduje się 10 letni okres realizacji planu i w tym okresie powyższe zadania mogą obciążać budżet gminy. Dopuszcza się dłuższy okres realizacji – będzie to wynikało z dynamiki realizacji zagospodarowywania działek budowlanych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIX/184/2026
Rady Gminy Radzanowo
z dnia 18 czerwca 2026 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