



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 4 czerwca 2016 r.

Poz. 5155

### UCHWAŁA NR XIX/119/2016 RADY GMINY RADZANOWO

z dnia 14 kwietnia 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rogozino położonej przy drodze wojewódzkiej nr 567 i drodze powiatowej nr 2939W**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 446) oraz art. 20 ust.1 i art. 28 ust. 2. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Rady Gminy Radzanowo Nr VII/42/2015 z dnia 13.05.2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany 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 Rada Gminy Radzanowo stwierdza :

**§ 1.** Niniejszy plan będący zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rogozino położonej pomiędzy: drogą powiatową nr 223, rowem melioracyjnym, drogą powiatową nr 219, drogą wojewódzka nr 567, częścią zachodniej granicy m. Rogozino, częścią północnej granicy m. Rogozino, drogą gminną nr 9 i drogą wojewódzką nr 567 (zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Radzanowo nr XIX/130/08 z dnia 28 kwietnia 2008r. )nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo. W studium obszary objęte planem określone są jako:

- 1) granica sołectw;
- 2) tereny przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania oraz tereny zabudowane wg dominującej lub wyłącznej funkcji mieszkaniowej lub usługowej;
- 3) stanowisko archeologiczne;
- 4) droga wojewódzka;
- 5) droga powiatowa;
- 6) drogi gminne;
- 7) teren do objęcia zbiorowym systemem oczyszczania ścieków, oraz uchwała co następuje:

#### **CZĘŚĆ I. PRZEPISY OGÓLNE Rozdział 1.**

##### **Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń**

**§ 2.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Rogozino położonej przy drodze wojewódzkiej nr 567 i drodze powiatowej nr 2939W zwany dalej "planem", obejmujący obszar o powierzchni: ok. 4,7ha położony we wsi Rogozino.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

3. Granice obszaru objętego uchwałą, 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 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 3.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest podniesienie poziomu warunków życia mieszkańców oraz stworzenie możliwości rozwoju gminy poprzez:

- 1) tworzenie warunków dla prowadzenia i lokalizacji działalności oraz inwestycji umożliwiających wielofunkcyjny rozwój gminy;
- 2) poprawę ładu przestrzennego i określenie zasad zagospodarowania;
- 3) ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 4) minimalizację sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 4. Zakres ustaleń planu:

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustala się, że na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia pozostałych regulacji wymienionych w art. 15 ust. 2 pkt 5) i pkt 7) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą uchwałą, stanowiącą akt prawa miejscowego;
- 2) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 2 ust. 3. niniejszej uchwały;

- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określonym przeznaczeniem, oznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolami literowymi i cyfrowymi);
- 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uznaje się za dominujące na terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć obowiązek sytuowania w tej linii ściany elewacji budynków w całości lub w części nie mniejszej niż 30% ich całkowitej szerokości od strony wyznaczonej linii bez prawa przekraczania tej linii. Linie nie dotyczą drugorzędnych elementów budynku takich jak balkony, wykusze, loggie, werandy, gzymsy, okapy, rynny i rury spustowe, podokienniki, ryzality, części podziemne obiektów budowlanych, zadaszenia wejść, wjazdów i miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych. Ponadto nie dotyczą schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów na gruncie dla elementów wysuniętych nie więcej niż 2m poza linię zabudowy;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować budowle oraz budynki, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów, wykuszy, itp., za wyjątkiem budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i urządzeń reklamowych, które można sytuować poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 9) **wskazniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce wraz z powierzchnią utwardzoną w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, pokrytej roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50 % sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup>;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, o których mowa w ustawie – Prawo ochrony środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

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

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

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

- 1) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczone symbolem **UMN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 3) teren drogi publicznej **KD** w klasie:
  - a) ulicy dojazdowej, oznaczony symbolem **- KDD**,

§ 7. 1. W zakresie z **asad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) wprowadzanie nowych elementów zabudowy mieszkaniowej i usługowo-mieszkaniowej, w nawiązaniu do gabarytów i elewacji obiektów w ich otoczeniu, na terenach zainwestowanych MN, i UMN;
- 2) nakaz utrzymania ustalonej planem intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- 3) stosowanie ogrodzeń ażurowych od strony ulic z ograniczeniem murów do podmurówki i słupów; zakaz stosowania pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł i elementów betonowych;

- 4) nakaz kształtowania układu zabudowy przy uwzględnianiu wskazanego na rysunku planu przebiegu ustalonych obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) zakaz budowy obiektów tymczasowych na działkach zlokalizowanych bezpośrednio przy ulicy głównej (KDG) i ulicy zbiorczej (KDZ);
- 6) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;
- 7) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych na terenach MN i UMN.

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

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1. Plan ustala następujące zasady:

- 1) kształtowanie zieleni urządzonej: drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
- 2) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic działek budowlanych;
- 3) zachowanie i włączenie w zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych istniejących drzew oraz użytków z drzewostanem;
- 4) nakaz zachowania minimum 50% powierzchni każdej działki budowlanej jako - powierzchni biologicznie czynnej na terenach oznaczonych (MN i UMN);
- 5) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenu ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 6) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii, itp.;
- 7) prowadzenie uporządkowanej gospodarki ściekowej i odpadami stałymi.

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w stosunku do objętego ochroną konserwatorską stanowiska archeologicznego na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem „**arch**” obowiązek ochrony konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie nie występują obiekty lub obszary, które wymagają wprowadzenia zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

**§ 10.** Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 11.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze planu ustala się :

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

2. Budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy prowadzić wg następujących zasad:

- 1) w liniach rozgraniczających ulicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) należy zachować odpowiednie odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu stosownie do przepisów odrębnych.

3. W przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów dopuszcza się możliwość ich rozbudowy lub przebudowy.

4. Rozwiązanie gospodarki zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie wodociągu gminnego, poprzez budowę przyłączy od istniejącej sieci rozbiorczej.

#### 5. Rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o:

- 1) zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną w układzie grawitacyjno – pompowym;
- 2) do czasu docelowej rozbudowy sieci kanalizacyjnej dopuszcza się możliwość indywidualnych rozwiązań utylizacji ścieków;
- 3) zakaz lokalizacji przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym na terenie obowiązywania planu.

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych i pasa ulicznego docelowo w systemie sieci kanalizacji deszczowej, realizowanej w układzie zlewniowym i zrzut ścieków do cieków wodnych, rowów i innych urządzeń wodnych z zastosowaniem urządzeń podczyszczających na wylotach. Dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej z zachowaniem następujących warunków:

- 1) dla odbiorców zasilanych niskim napięciem poprzez istniejącą lub projektowaną sieć elektroenergetyczną i przyłącza niskiego napięcia z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii ogrodzenia lub poza nią w granicy działki;
- 2) budowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej napowietrznej lub kablowej przewidzieć w liniach rozgraniczających ulic tak, aby były zachowane odpowiednie odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
- 3) lokalizacja budowli typu stacja transformatorowa i innych urządzeń elektroenergetycznych nie wymaga zmiany ustaleń planu.

#### 8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z dostępnej sieci telekomunikacyjnej:

- 1) zakaz budowy napowietrznych linii telefonicznych.

#### 9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi:

- 1) w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji i wywóz do zakładów recyklingu za pośrednictwem wyspecjalizowanych jednostek wywozowych przedsiębiorstw;
- 2) zasady gospodarowania odpadami innymi niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

#### § 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:

- 1) **1KDD** – tereny komunikacji kołowej, droga gminna w klasie ulicy dojazdowej:
  - a) rozstaw linii rozgraniczających - min. 10m, wg oznaczenia na rysunku planu,
  - b) ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, szerokość jezdni 6,0m,
  - c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych.

#### 2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasa drogowego wymienionego w ust.1:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ogrodzenia od strony dróg i ulic należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg i ulic;
- 3) dopuszczenie umieszczenia urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni.

3. Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i przewidzianych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) ustalone obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowoprojektowanej i przebudowywanej istniejącej zabudowy. Istniejąca zabudowa może być utrzymana w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.

4. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- a) dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej (UMN) co najmniej 1 stanowisko na 50m<sup>2</sup> powierzchni usługowej oraz co najmniej 1 stanowisko na 3 osoby zatrudnione, a także dodatkowo co najmniej 1 stanowisko dla pojazdów z karta parkingową,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) min. 1 miejsce parkingowe; nie określa się minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**CZĘŚĆ II.**  
**PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**  
**Rozdział 3.**

**Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy**

**§ 13. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UMN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w zakresie nieuciążliwych usług i nieuciążliwego rzemiosła, połączona z funkcją mieszkaniową;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługami.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) plan ustala realizację budynków gospodarczych z zachowaniem zasady „blokowania budynków” tj. sytuowania budynków w głębi działek budowlanych, w granicach z działkami bezpośrednio sąsiadującymi;
- 2) zakaz przekształcania istniejących obiektów gospodarczych na budynki mieszkalne,
- 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych w granicach z działkami sąsiednimi;
- 4) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 6) obsługa komunikacyjna ograniczona z ulicy głównej (**KDG**), bezpośrednia z ulicy dojazdowej (**KDD**) i z ciągów pieszojezdnych (**KDPj**);
- 7) zachowanie minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,4;
- 9) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy zawartych w ust.3.;
- 10) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana lub jako obiekty wolnostojące; obowiązuje przeznaczenie do 50% powierzchni użytkowej obiektu mieszkalnego na funkcje usługowe;
- 11) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej i mieszkaniowej do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe - wysokość budynków do 12m od poziomu terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych o wysokości do 5m, tj. 1 kondygnacja nadziemna, plus ewentualnie poddasze i powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 60m<sup>2</sup>;
- 3) geometria dachów: dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, główna kalenica dachu budynku frontowego: dowolna w nawiązaniu do dachów budynków w bezpośrednim sąsiedztwie (dotyczy noworealizowanych, nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków);

- 4) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych nieprzekraczająca 40m; szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych nieprzekraczająca 15m.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej dla funkcji zabudowy usługowo-mieszkaniowej - 1500m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 20m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN (od 1MN do 2MN) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi o uciążliwości ograniczonej do granic własności.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) plan ustala realizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na jednej wydzielonej działce budowlanej;
- 2) zakaz przekształcania istniejących obiektów gospodarczych na budynki mieszkalne;
- 3) plan ustala realizację budynków gospodarczych z zachowaniem zasady „blokowania budynków” tj. sytuowania budynków w głębi działek budowlanych, w granicach z działkami bezpośrednio sąsiadującymi;
- 4) ustalone obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) obsługa komunikacyjna ograniczona z ulicy zbiorczej (**KDZ**), bezpośrednia z ulic dojazdowych (**KDD**) i ciągów pieszojezdnych (**KDPj**);
- 6) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) zachowanie minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,4;
- 9) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy zawartych w ust.3;
- 10) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana; obowiązuje przeznaczenie do 20% powierzchni użytkowej obiektu mieszkalnego na funkcje usługowe;
- 11) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych - prywatnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe - wysokość budynków do 10m od poziomu terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych o wysokości do 4,5m, tj. 1 kondygnacja nadziemna, plus ewentualnie poddasze i powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 60m<sup>2</sup>;
- 3) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°; główna kalenica dachu budynku frontowego: równoległa do ulic, (dotyczy noworealizowanych i nadbudowywanych budynków), dla rozbudowywanych budynków: dachy dowolne w zharmonizowaniu z istniejącą bryłą budynku;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych w granicach 8 - 15m.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 550m<sup>2</sup>;

- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 18m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°.

**CZĘŚĆ III.  
PRZEPISY KOŃCOWE**

**Rozdział 4.**

**Ustalenia przejściowe i końcowe**

**§ 15.** Ustala się następujący sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy lub użytkować w formie terenów zieleni, z zakazem utrwalania ich tymczasowego użytkowania oraz lokalizacji obiektów budowlanych związanych z tymczasowym użytkowaniem;
- 2) obiekty tymczasowe dopuszcza się na okres prowadzenia robót budowlanych.

**§ 16.** Dla obszaru i w granicach objętym niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Radzanowo nr XIX/130/08 z dnia 28 kwietnia 2008r.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN : 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem UMN : 30%;

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

Przewodnicząca Rady Gminy:  
*Jolanta Anna Sochacka*



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI ROGOZINO POŁOŻONEGO  
PRZY DRODZE WOJEWÓDZKIEJ nr 567  
I DRODZE POWIATOWEJ nr 2838W**

**RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000**  
ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XIX/19/2018  
RADY GMINY RADZANÓW  
Z DNIA 14 kwietnia 2018 r.

