

UCHWAŁA NR

RADY GMINY RADZANOWO

z dnia

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki Nr ewid. 227/2 i części działki Nr ewid. 227/1 w miejscowości Boryszewo Nowe

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 2020r., poz. 713 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020r., poz. 293 z późn. zm.) oraz Uchwał Rady Gminy Radzanowo Nr IV/26/2015 z dnia 11 lutego 2015r. i Nr XIX/126/2016 z dnia 14.04.2016r.

Rada Gminy Radzanowo stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr ewid. 227/2 i części działki Nr ewid. 227/1 w miejscowości Boryszewo Nowe nie narusza ustaleń

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo. W studium obszar objęty planem określony jest jako :

- kierunki rozwoju przestrzennego – tereny z dominacją zabudowy mieszkaniowej,

oraz uchwala, co następuje:

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 2.1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki Nr ewid. 227/2 i części działki Nr ewid. 227/1 w miejscowości Boryszewo Nowe zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje działkę o Nr ewid. 227/2 i część działki Nr ewid. 227/1 w obrębie geodezyjnym Boryszewo Nowe o powierzchni ok. 2ha.

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.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

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

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 6) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na ich brak;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ich nie występowanie.

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

- 1) granice 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) klasy techniczne dróg publicznych.

§ 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 funkcję inną niż określone przeznaczenie podstawowe;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych);
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
- 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) **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.;
- 9) **nieuciążliwych usługach** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z wykorzystywaniem urządzeń technicznych, które bez przekraczania norm, w jakikolwiek niekorzystny sposób wpływają na zasoby środowiska i jego podstawowe elementy tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, glebę, szatę roślinną, klimat akustyczny itd., a pośrednio na standardy przebywania w środowisku ludzi i zwierząt;

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem **MW**;
- 2) teren drogi publicznej w klasie:
 - a) poszerzenie drogi lokalnej - **KDL**.

Rozdział II

Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 4 kondygnacji mieszkalnych;
- 2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) realizacja ogrodzeń przy drogach publicznych w linii rozgraniczającej ulic ustalonej w planie, zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i betonowych;
- 4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) zakaz sytuowania urządzeń reklamowych trwale związanych z gruntem, dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych o powierzchni nie przekraczającej 4m² i szyldów, ograniczenie reklam do związanych z prowadzoną działalnością na danej działce budowlanej.

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

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) na terenie MW wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego;
- 2) utrzymanie i realizację zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
- 3) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki lub spalany w piecach niskoemisyjnych oraz odnawialne źródła energii;
- 4) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej;
- 5) zagospodarowanie co najmniej 30% powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną;
- 6) wyposażanie obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;

- 7) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;
- 8) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.

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

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w wydzielonych drogach wewnętrznych przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;
 - 3) 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;
 - 4) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
 - 5) z zachowaniem wynikających z przepisów odrębnych odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
 - 6) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
3. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg wiejski istniejący przy drodze lokalnej poprzez budowę sieci rozbiorczej,
 - 1) minimalna średnica sieci rozbiorczej Ø90mm.
4. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię w ramach aglomeracji Płock lub Radzanowo,
 - 1) minimalna średnica kanalizacji rozdzielczej Ø100mm.
5. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne) lub w systemie zamkniętej lokalnej kanalizacji deszczowej. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
 - 1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych lub 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 (planowanej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w

liniach rozgraniczających ulic, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu,

3) dla linii napowietrznych 15 kV obowiązują strefy ochronne (pasy technologiczne) o szerokości 7,5m od osi w każdą stronę; w strefie obowiązuje:

- a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
- b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- c) dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych

4) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających ulic i dróg publicznych.

7. Zabezpieczenie w łączy 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.

8. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi 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,

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

1) dopuszcza się włączenie do miejskiego (m. Płock) systemu sieci ciepłej.

10. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:

- 1) w oparciu o system gazyfikacji przewodowej poprzez budowę gazociągów średniego ciśnienia od istniejącego przewodu przy drodze lokalnej,
- 2) minimalna średnica gazociągu 63mm.

11. W obszarze objętym planem występują urządzenia melioracyjne- w przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację istniejącego drenowania,
- 2) rozwiązanie kolizji zabudowy i zagospodarowania terenu z urządzeniami melioracyjnymi dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód,
- 3) dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z zachowaniem tej części systemu, który reguluje przepływ wód melioracyjnych z terenów sąsiadujących,
- 4) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,

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

1) KDL - tereny komunikacji kołowej, poszerzenie drogi gminnej lokalnej:

- szerokość pasa na poszerzenie drogi – 1m (linia rozgraniczająca drogi w odległości 7,5m od osi drogi),

- bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

13. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych wymienionych w ust. 12.

1) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulicę KDL.

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

14. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi;

15. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- dla terenów usługowych - 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,
- dla terenów mieszkaniowych – 1,2 miejsca parkingowego na mieszkanie;

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

3) wyznacza się 2 miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

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 **1MW, 2MW** ustala się:

1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) funkcję uzupełniającą – zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych, nieuciążliwych, zabudowa gospodarcza obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową,

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §8 ust.14;

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

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

4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-1,2;

5) ograniczenie uciążliwości obiektów i urządzeń prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

6) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących, dopuszcza się realizację funkcji usługowej na wyodrębnionej działce;

7) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki;

8) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej zabezpieczyć miejsca wypoczynku i rekreacji wg wskaźników zgodnych z przepisami odrębnymi;

9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 17m;

2) maksymalna wysokość budynków usługowych do 10m;

3) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m;

4) geometria dachów budynków mieszkalnych – dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°, dopuszcza się dachy płaskie;

5) dachy budynków gospodarczych i usługowych o nachyleniu połaci 3-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki – 800m²;

2) minimalna szerokość frontu działki -15m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°;

4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 10m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

1) 800m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) 500m² dla zabudowy usługowej.

§ 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 IV

Przepisy przejściowe i końcowe

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

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radzanowo

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

2.Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

