

**UCHWAŁA NR XIX/113/2025
RADY GMINY RADZANOWO**

z dnia 29 września 2025 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów w miejscowości Boryszewo Nowe
położonych przy drodze powiatowej Nr 5203W**

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 2025r., poz. 1153), art. 20 ust.1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023r. poz. 1688) oraz Uchwały Nr XXII/140/2016 Rady Gminy Radzanowo z dnia 22 czerwca 2016r.,

Rada Gminy Radzanowo stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Boryszewo Nowe położonych przy drodze powiatowej Nr 5203W nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo,

oraz uchwała, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 2. 1. Uchwała się Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Boryszewo Nowe położonych przy drodze powiatowej Nr 5203W zwaną dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje działki o Nr ewidencyjnych 232/1, 232/2, 232/3, 232/4, 232/5, 232/6, 232/7, 232/8, 232/9, 232/10, 232/26, 232/25 o powierzchni ok. 4ha w obrębie geodezyjnym Boryszewo Nowe.

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 2a, 2b;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci cyfrowej – zał. nr 4.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 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) minimalnych 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 oraz w zakresie terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, szczególnego zagrożenia powodzią, 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) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej;
- 6) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku planu.

§ 4. Ileć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** (funkcji uzupełniającej) – należy przez to rozumieć przeznaczenie uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się przekroczenie linii przez balkony, schody, podesty, docieplenia;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
- 7) **usługach podstawowych** - 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,
 - d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
 - e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
 - f) 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. o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych dot. ochrony środowiska;
- 9) **nieuciążliwych usługach** - należy przez to rozumieć działalność nie zaliczającą się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej oznaczone symbolem **MU**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem **MW**;
- 3) tereny dróg publicznych w klasach:

- a) poszerzenie drogi zbiorczej - **KDZ**;
- 4) teren drogi wewnętrznej - **KDW**.

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;
 - 2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
 - 3) stosowanie dla wiat, zadaszeń oraz budynków mieszczących wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych i garażowych;
 - 4) 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 przyrodniczego i krajobrazu:

- 1) na terenach MW i IMU wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego;
- 2) zagospodarowanie dróg publicznych winno uwzględniać utrzymanie, ochronę istniejącej zieleni przydrożnej i realizację zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
- 3) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy lub odnawialne źródła energii;
- 4) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień przydrożnych i towarzyszących zabudowie oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu;
- 5) zagospodarowanie powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną, stosownie do określonego wskaźnika, w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
- 6) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 7) ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów i urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym w obszarze planu ustala się nakaz stosowania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych przepisami odrębnymi;
- 9) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 10) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i 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 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.
- 2.** Dopuszcza się utrzymanie oraz możliwość przebudowy lub rozbudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, także w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
- 3.** Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący przy drodze powiatowej i na terenie objętym planem wodociąg wiejski poprzez budowę sieci rozbiorczej o minimalnej średnicy 90mm.
- 4.** Uporządkowana gospodarka ściekowa w systemie zbiorczej kanalizacji sanitarnej:
- 1) minimalna średnica sieci grawitacyjnej kanalizacyjnej sanitarnej 200mm;
 - 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.
- 5.** Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne) lub w systemie lokalnej zamkniętej 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;
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących.
- 6.** Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej infrastruktury elektroenergetycznej napowietrznej lub kablowej średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:
- 1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek łączowo – 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) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg – z możliwością wydzielania odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
 - 3) w strefach ochronnych linii napowietrznej WN 110kV, w odległości 15m od osi linii w każdą stronę, obowiązuje:
 - a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy z pomieszczeniami na pobyt ludzi;
 - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów, sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3m oraz zwiększania rzędnych terenu w odległości do 5m od rzutu poziomego skrajnego przewodu,
 - d) dopuszcza się przebudowę linii elektroenergetycznej 110kV po istniejącej trasie w zakresie realizacji elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej;
 - 4) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg, na pozostałych terenach zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi.
- 7.** Zabezpieczenie włącza telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łączność 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;
- 2) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska: zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk i unieszkodliwianie odpadów.

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

10. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:

- 1) w oparciu o system gazyfikacji przewodowej poprzez budowę gazociągów średniego ciśnienia - min. średnica gazociągu 63 mm;
- 2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

11. W obszarze objętym planem występują urządzenia melioracyjne: sieć drenarska. Ustala się:

- 1) przebudowa bądź likwidacja istniejącej sieci drenarskiej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 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;
- 5) zachowanie systemu melioracyjnego, który reguluje przepływ wód melioracyjnych z terenów sąsiadujących.

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

- 1) **KDZ** - tereny komunikacji kołowej, poszerzenie drogi powiatowej w klasie zbiorczej:
 - szerokość pasa na poszerzenie drogi zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, linia rozgraniczająca drogi w odległości 10m od osi drogi i wg oznaczenia na rysunku planu,
 - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi, zachowanie istniejących zjazdów na posesję, przy podziałach terenu maksymalne wykorzystanie istniejących zjazdów, dopuszcza się realizację zjazdów, w tym publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) **KDW** - tereny komunikacji kołowej, droga wewnętrzna:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
 - b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - c) dopuszcza się realizację drogi jako ciągu pieszego – jezdni (ulica jednoprzestrzenna).

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

- 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 drogi KDZ;
- 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.

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

15. Ustala się następujące zasady parkowania:

- 1) wskaźniki parkingowe:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 1,5 miejsca parkingowego na lokal;

- b) dla terenów usługowych - 20 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków;
- 2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej posesji;
- 3) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:
 - a) 1 miejsce na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej 1MU, 2MU;
 - b) 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 **1MU, 2MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna i usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty towarzyszące, związane z funkcją podstawową, parkingi.

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, wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,16-0,6;
- 5) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej;
- 7) dopuszcza się realizację funkcji usługowej w formie obiektów wolnostojących i na wyodrębnionych działkach;
- 8) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenie 2MU z zakresu usług podstawowych;
- 9) zakaz realizacji zabudowy składowej, w tym placów dla gromadzenia odpadów i materiałów sypkich, oraz zabudowy magazynowej;
- 10) ograniczenie uciążliwości obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 11) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie bliźniaczej;
- 12) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w formie szeregową na terenie 1MU;
- 13) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych w odległości 1,5m lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 14) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - do 10m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i pozostałych obiektów do 8 m;
- 3) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 10-45°;
- 4) dachy budynków usługowych, gospodarczych i garażowych o nachyleniu połaci 5-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 720m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 20m;

- 3) przy realizacji zabudowy bliźniaczej minimalna powierzchnia działki - 400m²; minimalna szerokość frontu działki 12m;
- 4) przy realizacji zabudowy szeregowej minimalna powierzchnia działki - 300m²; minimalna szerokość frontu działki 6m;
- 5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

- 1) dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 720m²;
- 2) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 400m²;
- 3) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej szeregowej – 300m².

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa w zakresie usług podstawowych nieuciążliwych, obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową i uzupełniającą, obiekty rekreacyjne.

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 0,16-0,6;
- 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 jednorodziną w formie wbudowanej;
- 7) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową wielorodziną w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących;
- 8) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie szeregowej;
- 9) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej zabezpieczyć miejsca wypoczynku i rekreacji o powierzchni min. 200m²;
- 10) dopuszcza się realizację hal garażowych pod budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi;
- 11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 10m;
- 2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 14 m;
- 3) maksymalna wysokość budynków usługowych do 9m;
- 4) maksymalna wysokość budynków garażowych i pozostałych obiektów do 6m;
- 5) geometria dachów budynków mieszkalnych – dachy o nachyleniu połaci 10-45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 6) dachy budynków gospodarczych, garażowych i usługowych o nachyleniu połaci do 20°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 720m²;
- 2) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 720m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wielorodzinnej - 10m;
- 4) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy jednorodzinnej - 20m;

- 5) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 8m;
- 6) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°;
- 7) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 10m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 720m²;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 720m²
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 300m².

§ 11. 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

§ 12. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 30%.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radzanowo.

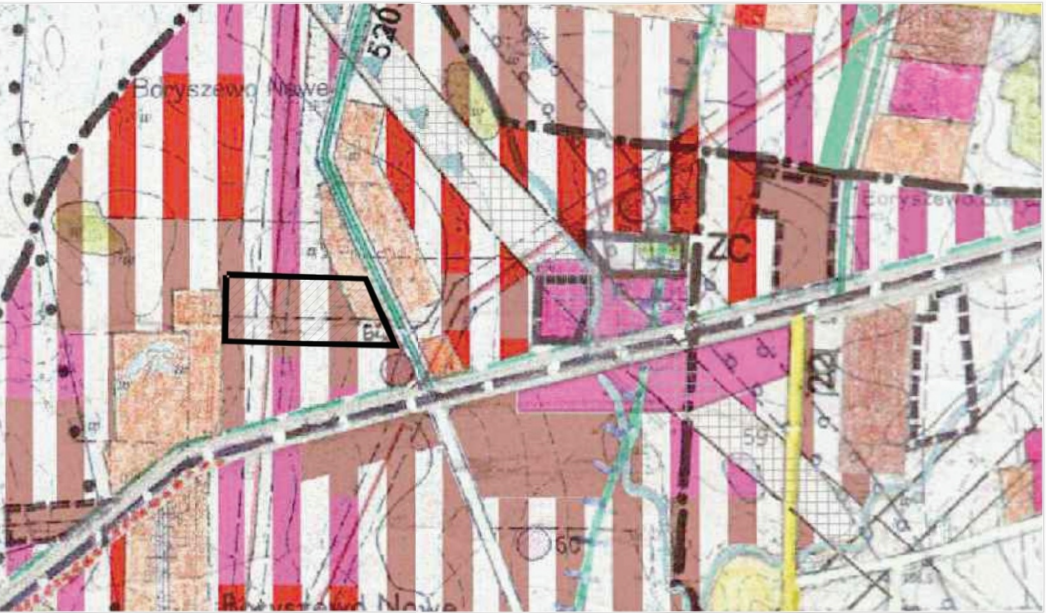
§ 14. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W MIEJSCOWOŚCI
BORYSZEWO NOWE POŁOŻONYCH PRZY DRODZE POWIATOWEJ NR 5203W

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XIX/113/2025
Rady Gminy Radzanowo
z dnia 29 września 2025 roku

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo



- obszar objęty planem
- obszary istniejącej zabudowy i przeznaczone w MPZP wg dominującej lub wyłącznej funkcji - mieszkaniowej
- obszary dotychczas nieprzewidziane w MPZP do urbanizacji - kierunki rozwoju przestrzennego - tereny z dominacją funkcji mieszkaniowej

Graficzne ustalenia planu:

- granica obszaru objętego ustaleniami planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MW** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MU** teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- KDW** teren drogi wewnętrznej
- KDZ** teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- strefa ochronna od linii elektroenergetycznej
- zwymerowane odległości

Informacje:

- orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- istniejąca sieć elektroenergetyczna WN 110 kV
- oś jezdni

Skala 1:1000

0m 10m 20m 30m 40m



Podkład mapowy został przygotowany z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej posiadającej poświadczenie zgodności z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW W MIEJSCOWOŚCI BORYSZEWO NOWE
POŁOŻONYCH PRZY DRODZE POWIATOWEJ NR 5203W



BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE
mgr inż. ALICJA PEJTA-JAWORSKA
opracowania planistyczne, projekty infrastruktury technicznej, ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska

08-400 Pock, ul. Karłowicza 37 83 kpm. 50-786500 e-mail: apj@pejta-jaworska.pl

Główny projektant: mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska

Uprawnienia urbanistyczne Nr 1500

Załącznik Nr 2a
do Uchwały Nr XIX/113/2025
Rady Gminy Radzanowo
z dnia 29 września 2025 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla terenów w miejscowości Boryszewo Nowe położonych przy drodze powiatowej Nr 5203W

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1		NIE WNIESIONO								

Załączniki: brak

Załącznik Nr 2b
do Uchwały Nr XIX/113/2025
Rady Gminy Radzanowo
z dnia 29 września 2025 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla terenów w miejscowości Boryszewo Nowe położonych przy drodze powiatowej Nr 5203W

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	05.08.2025	Przedsiębiorstwo Budowlane INVEST BUD Karol Wiśniewski 09-10 Płock ul. Żyzna 2	zmiana numeracji działki Nr ewid. 232/11 zwiększenie wysokości budynków do 4 kondygnacji §9 ust.2 pkt 3 zmniejszenie min. udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30% §9 ust.2 pkt 4 zwiększenie nadziemnej intensywności zabudowy do 2 §9 ust.2 pkt 5 zwiększenie udziału powierzchni zabudowy do 70% §9 ust.3 zwiększenie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych do 14m, garażowych do 8m, zmianę kąta nachylenia na 10-45°, dopuszczenie dachów płaskich, Zmianę min. powierzchni działek i szerokości frontów	dz. nr ewid. 232/25, 232/26 teren objęty planem zabudowa mieszkaniowo-usługowa 1MU, 2MU j.w. j.w. j.w.	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 2MU udział powierzchni biol. czynnej 40% nadziemna intensywność w granicach 0,16-0,6 udział powierzchni zabudowy max. 60% wysokość budynków do 10m i 7m, min. powierzchnia działki 900m ² , kąt nachylenia 20-45°	+	+	+	+	+/-
										Wskaźnik niezgodny z określonym w Studium j.w. uwzględniono w zakresie jaki dopuszczają parametry określone w Studium i zastany porządek

			§9 ust.4 Zmniejszenie min. powierzchni działek i szerokości frontów działek	j.w.	min. powierzchnia nowowydzielanych działek 900m ²	+/-				architektoniczny j.w.
			§10 ust.2 pkt 3 zmniejszenie min. udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30%	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna MW	udział powierzchni biol. czynnej 35%	+				
			§10 ust.2 pkt 4 zwiększenie nadziemnej intensywności zabudowy do 2	j.w.	nadziemna intensywność w granicach 0,16-0,6		+			Wskaźnik niezgodny z określonym w Studium
			§10 ust.2 dodanie możliwości realizacji hal garażowych pod budynkami	j.w.		+				
			§10 ust.3 zwiększenie wysokości budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 14m	j.w.	wysokość budynków wielorodzinnych do 13m,	+				
			§10 ust.4 i 5 Zmniejszenie min. powierzchni działek i szerokości frontów działek	j.w.	min. powierzchnia nowowydzielanych działek 800m ² i 900m ²	+/-				uwzględniono w zakresie jaki dopuszczają parametry określone w Studium i zastany porządek architektoniczny

Załączniki: zbiór uwag wymienionych w wykazie

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XIX/113/2025
Rady Gminy Radzanowo
z dnia 29 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Boryszewo Nowe położonych przy drodze powiatowej Nr 5203W” 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 budowa i rozbudowa infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. projekt planu nie przewiduje terenów dla dróg publicznych gminnych
2. w granicach planu nie będzie realizowana sieć wodociągowa o charakterze lokalnym (w związku z tym nie będą wydatkowane środki z budżetu), teren będzie zaopatrywany w wodę poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej.
3. budowa sieci kanalizacji sanitarnej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 192 000,-zł. Realizacja sukcesywnie według potrzeb.

Powyższe zadania zostały przewidziane do realizacji do 2035r. i w tym okresie mogą obciążać budżet gminy. Dopuszcza się dłuższy okres realizacji – będzie to wynikało z dynamiki realizacji zagospodarowywania działek budowlanych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XIX/113/2025
Rady Gminy Radzanowo
z dnia 29 września 2025 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XIX/113/2025 Rady Gminy Radzanowo z dnia 29 września 2025 r.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Radzanowo dokonał analizy ustaleń sporządzanego planu, która wykazała, że uwzględniono:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – planowana zabudowa o funkcji mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej i ustalonych gabarytach jest kontynuacją sukcesywnie rozwijającej się tego typu zabudowy przy drodze powiatowej Nr 5203W i pobliskiej drodze wojewódzkiej Nr 567. Będzie częścią kształtującej się podmiejskiej struktury osadniczej wsi Nowe Boryszewo związanej z bezpośrednim sąsiedztwem miasta Płocka,
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów znajdujących się w sąsiedztwie – teren po realizacji zabudowy będzie częścią istniejącej i kształtującej się struktury osadniczej,
3. wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową (zbiornicza kanalizacja sanitarna), wodami opadowymi; grunty rolne przy drodze powiatowej zostały przeznaczone na cele nierolnicze w obowiązującym do 2003r. planie ogólnym gminy, pozostałe grunty rolne wg ewidencji RI/IIa otrzymały zgodę ministra na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze,
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – brak obiektów o walorach kulturowych,
5. wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia - ustalono minimalną powierzchnię działki i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej i ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym w celu zachowania standardów zamieszkania i prowadzenia działalności, ograniczono lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko do teren2MNU,
6. walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana przeznaczenia przyczyni się do aktywizacji gospodarczej i spowoduje wzrost podatku od nieruchomości,
7. prawo własności – właściciel terenu złożył wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze,
8. potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,
9. potrzeby interesu publicznego – zostały zabezpieczone poprzez określenie prawidłowych parametrów dróg publicznych, ograniczenie uciążliwości funkcjonowania obiektów i urządzeń do granic wyznaczonego terenu oraz poprzez zapis o zabezpieczeniu miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą,
10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – planowana zabudowa może być zaopatrywana w media z istniejących wzdłuż drogi powiatowej i wojewódzkiej systemów infrastruktury technicznej – wodociąg przy drodze powiatowej, sieć kanalizacyjna przy drodze wojewódzkiej,
11. zapewnienie udziału społeczeństwa – poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, wyłożenie do publicznego wglądu, możliwość składania wniosków i uwag,
12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody – w bezpośredni sąsiedztwie istnieje sieć wodociągowa, z której może być zaopatrywana planowana zabudowa, istnieją rezerwy wydajności ujęcia i stacji wodociągowej.

Określając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, a także wzięto pod uwagę analizy ekonomiczne (zawarte w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu), środowiskowe (przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, uwzględniono uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego gminy) i społeczne (aktywizacja gospodarcza).

Przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych w nawiązaniu do sąsiedztwa przy istniejących układach komunikacyjnych - minimalizowanie transportochłonności,
- mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego, który występuje na drodze wojewódzkiej Nr 567 – przystanek w odległości ok. 50m,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające się przemieszczanie pieszych i rowerzystów – dopuszczono ścieżki rowerowe w granicach drogi KDZ,
- nową zabudowę zlokalizowano w kształtującej się podmiejskiej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z dostępem do sieci komunikacyjnej i istniejących systemów infrastruktury technicznej.

Przedstawiony projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, która została przeprowadzona na etapie przystąpienia do sporządzania planu i zaakceptowana przez Radę Gminy w formie uzasadnienia do Uchwały Nr XXII/140/2016 z dnia 22 czerwca 2016r. oraz poprzez Uchwałę Nr XXVI/159/2016 z dnia 30 listopada 2016r. w/s aktualności Studium i planów miejscowych

Wpływ na finanse publiczne gminy w zakresie wydatków będzie nieznaczny i rozłożony w czasie, natomiast z tytułu zmiany przeznaczenia gruntu wzrosną dochody budżetu gminy powyższe zostało przedstawione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu i jako załącznik nr 3 do Uchwały.