

**UCHWAŁA NR XIX/114/2025
RADY GMINY RADZANOWO**

z dnia 29 września 2025 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów położonych przy drodze wojewódzkiej Nr 567
w miejscowości Nowe Boryszewo**

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 2025r., poz. 1153), art. 20 ust.1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr VII/37/2024 Rady Gminy Radzanowo z dnia 17 września 2024 r.,

Rada Gminy Radzanowo stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy drodze wojewódzkiej nr 567 w miejscowości Nowe Boryszewo nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo

oraz uchwała, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 2. 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy drodze wojewódzkiej nr 567 w miejscowości Nowe Boryszewo zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje tereny o powierzchni około 3,9 ha 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 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 lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 5) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

- 11) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.
3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
 - 5) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej SN 15kV;
 - 6) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku planu.
- § 4. Ilekoć 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 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) **zabudowie kubaturowej** - należy przez to rozumieć obiekt wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych trwale związany z gruntem;
 - 7) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp. w zakresie przekraczającym parametry określone w przepisach odrębnych.

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

- 1) teren składów, magazynów lub teren usług lub produkcji energii oznaczony symbolem **PS-U-PE**;
- teren zieleni oznaczony symbolem **Z**.

Rozdział II Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów obiektów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) sytuowanie paneli fotowoltaicznych w odległości min. 3 m od granicy działki sąsiedniej;

- 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) stosowanie dla wiat, zadaszeń oraz budynków mieszczących wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;
 - 6) 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 lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów infrastruktury stanowiących cel publiczny;
- 3) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
- 4) zachowanie pasa terenu wraz roślinnością o szerokości 4 m od granicy cieku „Dopływu spod Brochocina” jako wolnego od zabudowy;
- 5) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 6) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 7) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej wg wskaźników ustalonych dla danego przeznaczenia;
- 8) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;
- 9) nakaz stosowania na panelach słonecznych (ogniwach fotowoltaicznych) rozwiązań ograniczających efekt lustra wody dla ptaków i owadów;
- 10) zapewnienie ochrony sąsiedniej zabudowy przed promieniowaniem odbitym od powierzchni paneli;
- 11) zachowanie dopuszczalnych poziomów promieniowania elektromagnetycznego w środowisku nieprzekraczających standardów jakości środowiska.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obiekty o walorach kulturowych podlegające ochronie stanowią:

- 1) cmentarz ewangelicko-augsburski ujęty w GEZ.

2. Dla terenu cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z ustanawia się:**

- 1) utrzymanie istniejącego zagospodarowania bez prawa zabudowy kubaturowej;
- 2) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zniszczenie obiektu;
- 3) dopuszcza się możliwość rewaloryzacji/rehabilitacji obiektu;
- 4) utrzymanie szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych;
- 5) działania dotyczące zagospodarowania w/w terenu muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 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 drodze wodociąg wiejski poprzez budowę sieci rozbiorczej o minimalnej średnicy 90 mm.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w systemie zbiorczej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na dostępną oczyszczalnię ścieków:

- 1) minimalna średnica sieci kanalizacyjnej sanitarnej grawitacyjnej 150 mm;
- 2) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się:
 - a) tymczasowo gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach na ścieki i okresowy wywóz na dostępną oczyszczalnię ścieków;
- 3) dopuszcza się realizację lokalnych urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków w przypadku ścieków technologicznych o ładunku zanieczyszczeń przekraczających wartości dopuszczalne dla wprowadzenia ścieków do kanalizacji komunalnej.

6. Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na nieutwardzony teren lub 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. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno - kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:

- 1) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej średnich i niskich napięć oraz przebudowę i utrzymanie istniejącej na podstawie przepisów odrębnych z zastosowaniem linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji elektroenergetycznych SN/nN w wykonaniu wewnętrznym lub napowietrznym;
- 2) wzdłuż przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV uwzględnić strefę ochronną (pasy technologiczne) o szerokości 7 m od osi linii,
 - a) w pasach technologicznych zakazuje się sytuowania m.in. instalacji fotowoltaicznych oraz zabudowy o charakterze chronionym przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego;
 - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację zabudowy wymienionej w ppkt a) na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w przypadku likwidacji linii lub przebudowy na linię podziemną;

- 3) przyłącza energetyczne SN, 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;
 - 4) 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;
 - 5) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.
- 8.** Dopuszcza się budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW.
- 9.** Zabezpieczenie w łączy 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;
- 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 oparciu o stację redukcyjno - pomiarową I° w systemie gazociągów średniego ciśnienia na warunkach określonych w przepisach odrębnych:
- 1) sytuowanie gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi, minimalna średnica 63 mm;
 - 2) szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii rozgraniczającej drogi.
- 12.** W obszarze objętym planem znajdują się gazociągi wysokiego ciśnienia DN150 ze strefą kontrolowaną o szerokości 30m. Obowiązuje zagospodarowanie strefy zgodnie z przepisami odrębnymi m.in.:
- 1) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzeń składów, magazynów mogących spowodować uszkodzenie gazociągu, zakaz zalesiania;
 - 2) zakaz sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 3 m od gazociągu;
 - 3) lokalizacja obiektów fotowoltaiki w odległości min. 5m od osi gazociągu.
- 13.** Rozwiązanie gospodarki odpadami zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi oraz z przepisami odrębnymi wg zasad:
- 1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;
 - 2) 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.
- 14.** W części terenu objętego planem występują urządzenia melioracyjne, w przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych:
- 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 z zachowaniem tej części systemu, który reguluje przepływ wód melioracyjnych z terenów sąsiadujących;
 - 3) rozwiązanie kolizji zabudowy i zagospodarowania terenu z urządzeniami melioracyjnymi dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;
 - 4) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
- 15.1.** Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy od drogi o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.

16. Ustala się następujące zasady parkowania:

- 1) zapewnienie miejsc do parkowania samochodów w liczbie nie mniejszej niż 3 miejsca na działce budowlanej;
- 2) nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **PS-U-PE** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny składów, magazynów lub teren usług lub produkcji energii z odnawialnych źródeł energii w zakresie elektrowni słonecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową oraz urządzenia infrastruktury technicznej, teren usług z obiektami towarzyszącymi.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych lub dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 2) ograniczenie bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z drogi wojewódzkiej Nr 567, zachowanie istniejącego dostępu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z funkcją podstawową;
- 4) dopuszcza się stosowanie rozwiązań projektowych i technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 16% powierzchni działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni zabudowy nie może przekraczać 80% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,24-0,9;
- 8) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych, placów serwisowo - montażowych i dróg technicznych;
- 9) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko;
- 10) dopuszcza się lokalizację obiektów i budynków związanych z obsługą techniczną inwestycji;
- 11) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 12) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość całkowita obiektów związanych z produkcją energii do 5 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków do 10 m;
- 3) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 4 m;
- 4) maksymalna wysokość całkowita obiektów infrastruktury technicznej do 14 m;
- 5) geometria dachów – kąt nachylenia połaci 5-40°, dopuszcza się dachy łukowe.

4. Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60 - 90° lub zachowanie istniejącego kąta.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².

§ 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 0%:

§ 13. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo zatwierdzonego Uchwałą Nr 164/XXXIII/98 Rady Gminy Radzanowo z dnia 16.06.1998 r.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radzanowo.

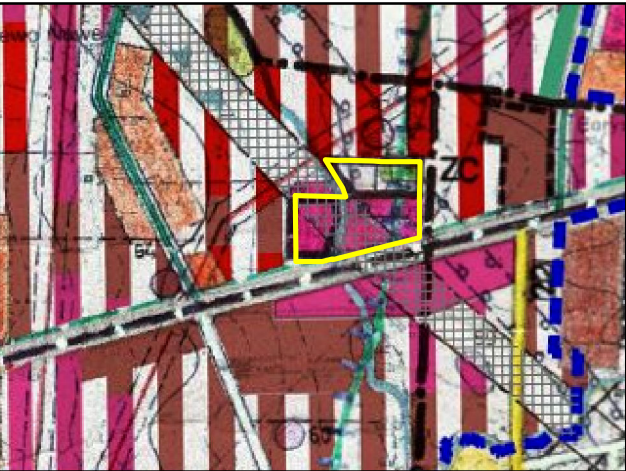
§ 15. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY DRODZE WOJEWÓDZKIEJ NR 567 W MIEJSCOWOŚCI NOWE BORYSZEWO

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XIX/114/2025
Rady Gminy Radzanowo
z dnia 29 września 2025 roku

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo



- Granica obszaru objętego ustaleniami planu
- Obszary produkcyjno - składowo - magazynowe
- Grunty orne
- Cmentarz

Graficzne ustalenia planu

- granica obszaru objętego ustaleniami planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- PS-U-PE teren składów, magazynów lub teren usług lub teren produkcji energii
- Z teren zieleni
- zwymiarowane odległości
- strefa ochronna od linii elektroenergetycznej SN 15kV

Informacje

- KDG teren komunikacji drogowej publicznej drogi głównej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- linia elektroenergetyczna SN 15kV
- gazociąg wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną

1:1 000

0 5 10 20 [m]

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY DRODZE WOJEWÓDZKIEJ NR 567
W MIEJSCOWOŚCI NOWE BORYSZEWO

BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE
mgr inż. ALICJA PEJTA – JAWORSKA
opracowanie urbanistyczne, projekt urbanistyczny, studium, załączniki i materiały do projektu urbanistycznego

Główny projektant: mgr inż. Alicja Pejta – Jaworska
Uprawnienia urbanistyczne Nr 1500

rysunek planu wykonano z wykorzystaniem mapy
zasadniczej (w postaci rastrowej i wektorowej)
oraz zbioru danych z bazy EGİB
pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego udostępnionych przez Starostę Płockiego
układ współrzędnych PL-2000 (strefa 7)

39/2

PS-U-PE

KDG

41/20

40/4

Bp

225/1

40/7

40/8

p1

Rilb

142

50

49

225/2

44/28

44/29

44/8

45/5

107.0

109.8

109.5

109.4

109.3

109.2

109.1

109.0

108.9

108.8

108.7

108.6

108.5

108.4

108.3

108.2

108.1

108.0

107.9

107.8

107.7

107.6

107.5

107.4

107.3

107.2

107.1

107.0

106.9

106.8

106.7

106.6

106.5

106.4

106.3

106.2

106.1

106.0

105.9

105.8

105.7

105.6

105.5

105.4

105.3

105.2

105.1

105.0

104.9

104.8

104.7

104.6

104.5

104.4

104.3

104.2

104.1

104.0

103.9

103.8

103.7

103.6

103.5

103.4

103.3

103.2

103.1

103.0

102.9

102.8

102.7

102.6

102.5

102.4

102.3

102.2

102.1

102.0

101.9

101.8

101.7

101.6

101.5

101.4

101.3

101.2

101.1

101.0

100.9

100.8

100.7

100.6

100.5

100.4

100.3

100.2

100.1

100.0

99.9

99.8

99.7

99.6

99.5

99.4

99.3

99.2

99.1

99.0

98.9

98.8

98.7

98.6

98.5

98.4

98.3

98.2

98.1

98.0

97.9

97.8

97.7

97.6

97.5

97.4

97.3

97.2

97.1

97.0

96.9

96.8

96.7

96.6

96.5

96.4

96.3

96.2

96.1

96.0

95.9

95.8

95.7

95.6

95.5

95.4

95.3

95.2

95.1

95.0

94.9

94.8

94.7

94.6

94.5

94.4

94.3

94.2

94.1

94.0

93.9

93.8

93.7

93.6

93.5

93.4

93.3

93.2

93.1

93.0

92.9

92.8

92.7

92.6

92.5

92.4

92.3

92.2

92.1

92.0

91.9

91.8

91.7

91.6

91.5

91.4

91.3

91.2

91.1

91.0

90.9

90.8

90.7

90.6

90.5

90.4

90.3

90.2

90.1

90.0

89.9

89.8

89.7

89.6

89.5

89.4

89.3

89.2

89.1

89.0

88.9

88.8

88.7

88.6

88.5

88.4

88.3

88.2

88.1

88.0

87.9

87.8

87.7

87.6

87.5

87.4

87.3

87.2

87.1

87.0

86.9

86.8

86.7

86.6

86.5

86.4

86.3

86.2

86.1

86.0

85.9

85.8

85.7

85.6

85.5

85.4

85.3

85.2

85.1

85.0

84.9

84.8

84.7

84.6

84.5

84.4

84.3

84.2

84.1

84.0

83.9

83.8

83.7

83.6

83.5

83.4

83.3

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XIX/114/2025
Rady Gminy Radzanowo
z dnia 29 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy drodze wojewódzkiej nr 567 w miejscowości Nowe Boryszewo” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej należy budowa dróg publicznych, systemów wodociągowych, kanalizacyjnych i oświetlenia dróg publicznych. Z w/w planu nie wynikają zadania własne gminy:

- projekt planu nie przewiduje terenów dla dróg publicznych gminnych,
- w granicach planu nie będą realizowane urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym (w związku z tym nie będą wydatkowane środki z budżetu), teren będzie zaopatrywany w media poprzez istniejące przyłącza i rozbudowę istniejących przy granicach działek systemów infrastruktury technicznej.

Realizacja przedmiotowego planu nie będzie obciążać budżetu gminy w zakresie inwestycji należących do infrastruktury technicznej.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XIX/114/2025
Rady Gminy Radzanowo
z dnia 29 września 2025 r.

Zalacznik3.gml



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

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr
Rady Gminy Radzanowo
z dnia**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy drodze wojewódzkiej nr 567 w miejscowości Nowe Boryszewo wpisuje się w politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo. W studium obszar objęty planem określony jest jako:

- obszary istniejącej zabudowy i przeznaczone do zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wg dominującej lub wyłącznej funkcji produkcyjno-składowo-magazynowej,
- teren cmentarza.

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 składów, magazynów lub usług lub produkcji energii z odnawialnych źródeł energii w zakresie elektrowni słonecznej oraz ustalonych gabarytach jest w części adaptacją istniejącego zagospodarowania na działkach oraz kontynuacją rozwijającej się sukcesywnie tego typu zabudowy przy drodze wojewódzkiej. Jest częścią kształtującej się dynamicznie struktury osadniczej wsi Nowe Boryszewo związanej z bliskością miasta Płocka i drogi wojewódzkiej Nr 567,
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – parametry kształtowania zabudowy określono w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i sąsiedztwa – teren po realizacji zabudowy będzie częścią kształtującej się struktury osadniczej o funkcji usługowo-mieszkaniowej,
3. wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową (zbiorcza kanalizacja sanitarna), wodami opadowymi; grunty rolne zostały przeznaczone na cele nierolnicze w obowiązującym planie miejscowym zatwierdzonym w 1998 roku,
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – ustalono ochronę cmentarza wpisanego do GEZ m.in. poprzez zakaz zabudowy kubaturowej,
5. wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia - ustalono minimalną powierzchnię działki i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, w celu zachowania standardów środowiska ograniczono lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na zdrowie ludzi, ustalono ograniczenie uciążliwości obiektów do granic własności, możliwość konwersji źródeł energii,
6. walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana przeznaczenia przyczyni się do aktywizacji gospodarczej i spowoduje wzrost podatku od nieruchomości,
7. prawo własności – właściciel terenu złożył wnioski o zmianę ustaleń obowiązującego planu i rozszerzenie zakresu dopuszczalnych funkcji produkcyjnych i usługowych i możliwość realizacji elektrowni słonecznej,
8. potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,
9. potrzeby interesu publicznego – zostały zabezpieczone poprzez ograniczenie uciążliwości funkcjonowania obiektów i urządzeń do granic wyznaczonego terenu, możliwość stosowania rozwiązań ograniczających wpływ hałasu i konwersję źródeł energii,
10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – planowana zabudowa jest zaopatrywana w media z istniejących przyłączy od systemów infrastruktury technicznej zlokalizowanych w sąsiedztwie działek,

11. zapewnienie udziału społeczeństwa – poprzez prowadzenie konsultacji społecznych (wyłożenie projektu do publicznego wglądu, możliwość udziału w spotkaniu otwartym i dyżurze projektanta), możliwość składania wniosków i uwag,
12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody – przy drodze wojewódzkiej Nr 567 istnieje sieć wodociągowa, z której zaopatrywana jest istniejąca zabudowa i może być zaopatrywana planowana, istnieją rezerwy wydajności ujęcia i stacji wodociągowej.

Określając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, a także wzięto pod uwagę analizy ekonomiczne (przy analizowaniu kosztów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy przeprowadzono też symulację ewentualnych dochodów Gminy), 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 jako adaptacja istniejącego zagospodarowania na działkach objętych planem i istniejących struktur przestrzennych w sąsiedztwie, przy istniejących układach komunikacyjnych - minimalizowanie transportochłonności,
- mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego, który występuje na drodze wojewódzkiej – przystanek w odległości ok. 250m,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające się przemieszczanie pieszych i rowerzystów – możliwość realizacji ścieżek pieszych i rowerowych przy drodze wojewódzkiej,
- nową zabudowę zlokalizowano w kształtującej się strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi Nowe Boryszewo 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 VII/37/2024 z dnia 17 września 2024 r. 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 nie wystąpi, z analizy ekonomicznej wynika, że bilans wydatków i dochodów budżetu gminy będzie dodatni.