UCHWAŁA NR XXXIV/215/2026
RADY GMINY RADZANOWO

z dnia 29 października 2026 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr ewid. 559, 564, 565 w miejscowości Radzanowo

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 2026r., poz. 662 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026r., poz. 538 z poźn. zm.) w związku z art. 67 ust. 4 pkt. 1 i ust.5 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 XVIII/109/2025 Rady Gminy Radzanowo z dnia 27 sierpnia 2025r.,

Rada Gminy Radzanowo stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr ewid. 559, 564, 565 w miejscowości Radzanowo nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo

oraz uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr ewid. 559, 564, 565 w miejscowości Radzanowo zwany dalej „planem".

2. Zakres planu obejmuje obszar o powierzchni około 0,77 ha, w obrębie geodezyjnym Radzanowo.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do Uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 2;
3) dane przestrzenne w postaci cyfrowej – zał. Nr 3.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
7) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
8) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
10) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.

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

1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;

5) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku planu.

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

1) **planie –** należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;

2) **liniach rozgraniczających -** należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;

3) **przeznaczeniu podstawowym -** należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

4) **przeznaczeniu uzupełniającym –** należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż określone przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy -** należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) **uciążliwości obiektów i urządzeń -** należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp. w zakresie przekraczającym parametry określone w przepisach odrębnych;

7) **usługi podstawowe** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:

   a) handel detaliczny, gastronomia,

   b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,

   c) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,

   d) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,

   e) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury;

8) **nieuciążliwe usługi -** należy przez to rozumieć działalność nie zaliczającą się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko wg przepisów odrębnych oraz nie powodującą przekroczenia standardów środowiska poza terenem, do którego właściciel ma tytuł prawny.

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

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług oznaczony symbolem **MW-U**;

2) teren komunikacji drogowej publicznej:

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

Rozdział II
Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji;
2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
3) stosowanie dla wiat, zadaszeń oraz budynków mieszczących wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej wymogów w zakresie wysokości i geometrii dachów ustalonych dla budynków gospodarczych;
4) dla działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości nie stosuje się wymogu o minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.

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

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
2) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń stwarzających uciążliwości;
2) funkcjonowanie obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
3) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy lub odnawialne źródła energii;
4) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu powierzchni czynnej biologicznie;
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) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień przydrożnych i towarzyszących zabudowie;
8) 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;
9) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami.

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

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

2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;
2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
3) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;

4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;

5) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się utrzymanie istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów oraz możliwość ich rozbudowy lub przebudowy, także w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.

4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący przy drogach wodociąg wiejski, poprzez budowę sieci rozbiorczej o minimalnej średnicy 110 mm;

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

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w systemie zbiorczej kanalizacji sanitarnej:

1) minimalna średnica sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej 200 mm.

6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne) lub w systemie kanalizacji deszczowej zamkniętej. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;

1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących.

7. W obszarze planu zlokalizowana jest infrastruktura elektroenergetyczna dystrybucyjna: linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia nn-0,4kV. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:

1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

3) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;

4) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych;

1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie;

2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.

9. Rozwiązanie gospodarki odpadami zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg zasad:

1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych - postępowanie z odpadami zgodnie z hierarchią określoną w przepisach odrębnych;

2) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska: zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk i unieszkodliwianie odpadów;

3) prowadzenie gospodarki odpadami innymi niż komunalne stosownie do przepisów odrębnych.

10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii, w tym źródeł energii odnawialnej.

11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy w systemie gazociągów średniego ciśnienia na warunkach określonych w przepisach odrębnych:

1) minimalna średnica gazociągu 63 mm;

2) szafki gazowe winny być lokalizowane w linii rozgraniczającej drogi;

3) dopuszcza się stosowanie stałych zbiorników na gaz płynny.

12. W obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracji wodnych:

1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich**.**

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

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

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

- bezpośrednia obsługa terenów przyległych.

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

1) dopuszcza się sytuowanie budowli, obiektów i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych dot. dróg publicznych;

2) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających dróg;

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

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

16. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) ustala się wskaźniki parkingowe:

- dla terenów z zabudową mieszkaniową – 1,5 miejsca parkingowego na lokal;

- na terenach usługowych - 2 miejsca parkingowe na 100 m^2 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 **MW-U**

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 **MW-U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług wraz z obiektami towarzyszącymi;

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust.15;

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

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

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

5) nadziemna intensywność zabudowy w granicach 0,1-1,4;

6) zabudowę usługową dopuszcza się w zakresie usług podstawowych;

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

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

9) funkcja usługowa i mieszkaniowa realizowana w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących; dopuszcza się realizację w/w funkcji na oddzielnych działkach;

10) dopuszcza się realizację hal garażowych pod budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi;

11) dopuszcza się realizację pomieszczeń o wzmocnionej konstrukcji mogących pełnić rolę schronu;

12) zabezpieczyć miejsca wypoczynku i rekreacji wg wskaźników zgodnych z przepisami odrębnymi - min. powierzchnia 200m^2;

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

14) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

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

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 12m;

2) maksymalna wysokość budynków usługowych do 10 m;

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

4) maksymalna wysokość pozostałych obiektów do 4 m;

5) dachy budynków usługowych i mieszkalnych o nachyleniu połaci 20-45^o; dopuszcza się dach płaski;

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

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki – 1200 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki 25m;

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

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1200 m^2;

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

§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu,

Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

Rozdział IV
Przepisy przejściowe i końcowe

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

1) dla MW-U - 0 %.

§ 16. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Radzanowo zatwierdzonego Uchwałą Nr LI/317/2010 Rady Gminy Radzanowo z dnia 24.09.2010 r.

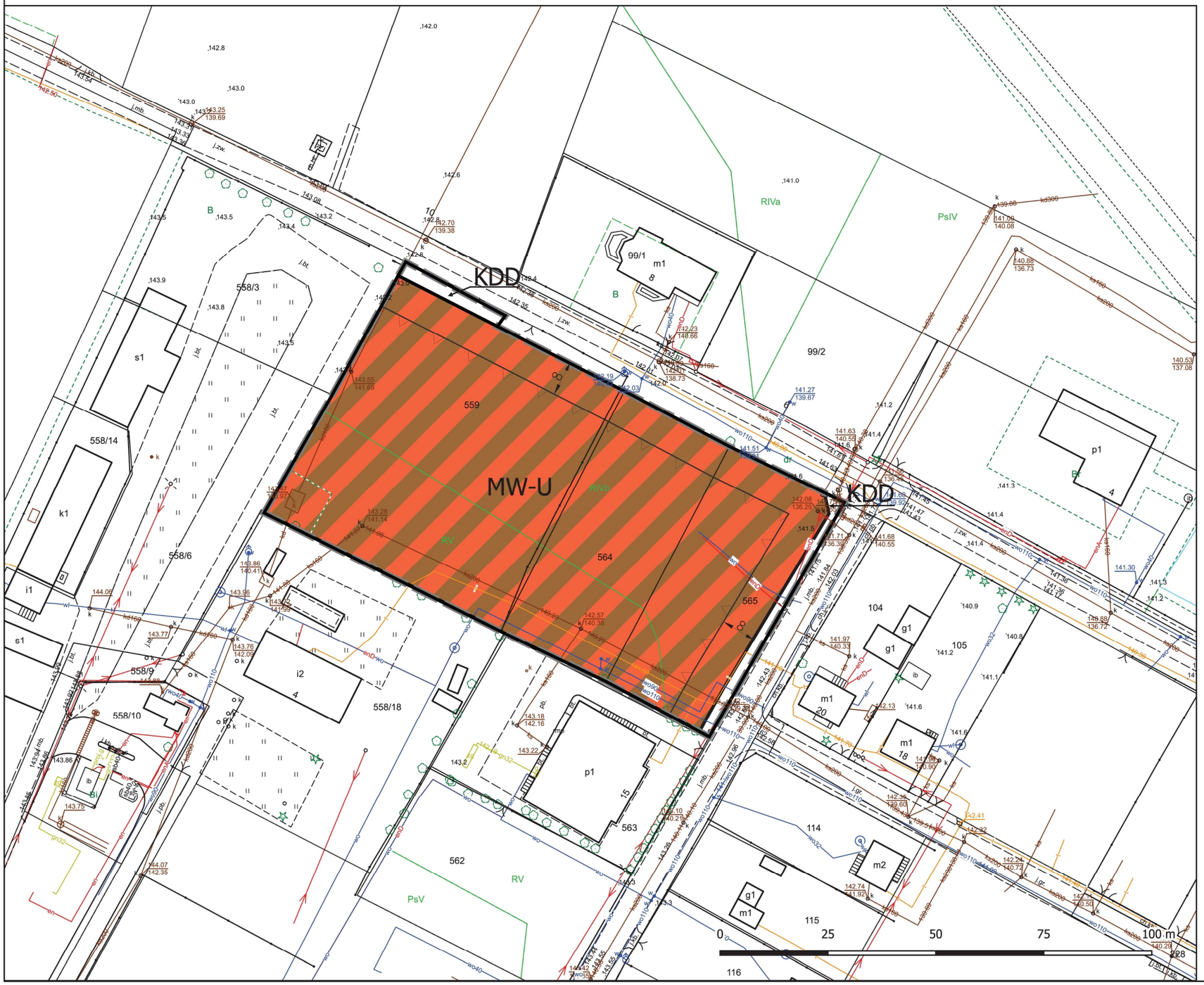
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radzanowo.

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

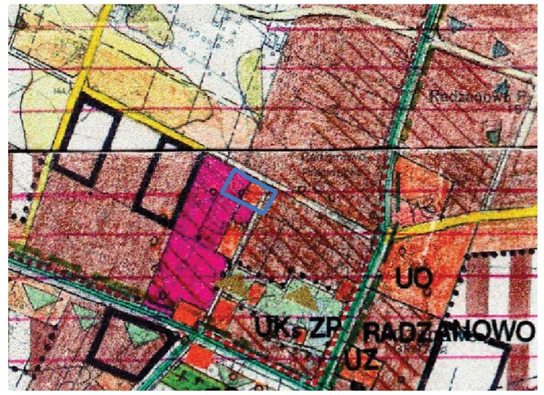
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek Nr ewid. 559, 564, 565 w miejscowości Radzanowo

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXIV/215/2026
Rady Gminy Radzanowo
z dnia 29 października 2026 roku



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo



granica obszaru objętego ustaleniami planu

obszary istniejącej zabudowy i przeznaczone do zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wg dominującej lub wyłącznej funkcji:

- produkcyjno-składowo-magazynowej
- usługowej

Graficzne ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zwymiarowane odległości
- MW-U — teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- KDD — teren komunikacji drogowej publicznej drogi dojazdowej

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

1:1000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENENGO DLA TERENU DZIAŁEK NR EWID. 559, 564, 565 W MIEJSCOWOŚCI RADZANOWO

BUDOWLANE I URBANISTYCZNE USŁUGI PROJEKTOWE
mgr inż. ALICJA PEJTA – JAWORSKA
rzeczoznawca planistyczny, projekty infrastruktury technicznej, ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska
09-400 Płock, ul. Kazimierza Wielkiego 37/93 kom. 504266500 e-mail: apjaworska@wp.pl
Główny projektant: mgr inż. Alicja Pejta – Jaworska
Uprawnienia urbanistyczne Nr 1500

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXIV/215/2026
Rady Gminy Radzanowo
z dnia 29 października 2026 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr ewid. 559, 564, 565 w miejscowości Radzanowo" 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 wynikają następujące zadania przebudowa drogi publicznej: dojazdowej KDD. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. wykup gruntu w celu poszerzenia drogi do wymaganych parametrów – obciążenie budżetu gminy z tego tytułu wyniesie ok. 6 100,-zł.
2. budowa i urządzenie drogi - nie przewiduje się kosztów związanych z urządzeniem drogi – droga posiada nawierzchnię utwardzoną,
3. budowa sieci wodociągowej - nie przewiduje się kosztów, teren będzie zaopatrywany z istniejącego przy ul. Zielonej i Spółdzielczej wodociągu,
4. budowa sieci kanalizacyjnej - nie przewiduje się kosztów, odprowadzenie ścieków jest możliwe do istniejącej przy ul. Zielonej kanalizacji.

Powyższe zadania są przewidziane do realizacji do roku 2036 i w tym okresie mogą obciążać budżet gminy.
Dopuszcza się dłuższy okres realizacji – będzie to wynikało z dynamiki realizacji zagospodarowywania terenu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIV/215/2026

Rady Gminy Radzanowo

z dnia 29 października 2026 r.

Zalacznik3.gml

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

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXXIV/215/2026
Rady Gminy Radzanowo
z dnia 29 października 2026 roku

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek Nr ewid. 559, 564, 565 w miejscowości Radzanowo wpisuje się w politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanowo. W studium obszar objęty planem określony jest w ramach kierunków rozwoju przestrzennego jako:
- obszary istniejącej zabudowy i przeznaczone do zagospodarowania wg dominującej lub wyłącznej funkcji usługowej,
- obszary istniejącej zabudowy i przeznaczone do zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wg dominującej lub wyłącznej funkcji produkcyjno-składowo-magazynowej.

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 mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oraz ustalonych gabarytach jest kontynuacją rozwijającej się sukcesywnie zabudowy we wsi gminnej. Jest częścią zwartej struktury osadniczej wsi Radzanowo pełniącej funkcje mieszkaniowe i usługowe, w tym administracyjne,
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – parametry kształtowania zabudowy określono w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i sąsiedztwa – teren po realizacji zabudowy będzie częścią 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 (RIVb, RV) zostały przeznaczone na cele nierolnicze w obowiązującym planie miejscowym zatwierdzonym w 2010 roku,
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, odpowiednie parametry dróg umożliwiające działania ratunkowe, w celu zachowania standardów środowiska ustalono ograniczenie uciążliwości obiektów do granic własności i zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszczono też realizację budowli ochronnych,
6. walory ekonomiczne przestrzeni – realizacja usług przyczyni się do aktywizacji gospodarczej i spowoduje wzrost podatku od nieruchomości,
7. prawo własności – właściciel terenu (Gmina) wnosiła o możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej realizowanej w ramach obowiązków ustawowych,
8. potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,
9. potrzeby interesu publicznego – zostały zabezpieczone poprzez realizację funkcji mieszkaniowej, w tym budownictwa społecznego, utrzymanie prawidłowych parametrów dróg publicznych, ograniczenie uciążliwości funkcjonowania obiektów i urządzeń do granic wyznaczonego terenu, możliwość stosowania rozwiązań ograniczających wpływ hałasu, możliwość realizacji funkcji związanych z aktywizacją gospodarczą ludności,
10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – planowana zabudowa może być zaopatrywana w media z istniejących w pobliżu systemów infrastruktury technicznej,
11. zapewnienie udziału społeczeństwa – poprzez prowadzenie konsultacji społecznych (udostępnienie 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 – w obszarze planu 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 (możliwość realizacji gospodarki wodno-ściekowej z istniejących systemow), środowiskowe (przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, uwzględniono uwarunkowania

wynikające z opracowania ekofizjograficznego gminy) i społeczne (zabezpieczenie budownictwa komunalnego, aktywizacja gospodarcza).

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

- kształtowanie struktur przestrzennych w nawiązaniu do istniejących w sąsiedztwie, przy istniejących układach komunikacyjnych - minimalizowanie transportochłonności,
- mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego, który występuje na drodze powiatowej – przystanek w odległości ok. 300m,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające się przemieszczanie pieszych i rowerzystów – ustalono możliwość realizacji ścieżek pieszych i rowerowych,
- nową zabudowę zlokalizowano w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi Radzanowo 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 XVIII/109/2025 z dnia 27 sierpnia 2025r**.** 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 niewielki, co zostało przedstawione jako załącznik nr 2 do Uchwały, natomiast z tytułu zmiany przeznaczenia gruntu w zakresie usług mogą wzrosnąć dochody budżetu gminy.