



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 21 czerwca 2016 r.

Poz. 5509

UCHWAŁA NR XX/127/2016 RADY GMINY RADZANOWO

z dnia 11 maja 2016 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek Nr ewid. 51/13 i 51/15 w miejscowości Borszewo Stare

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 2016r., poz. 446), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 199 ze zm.) oraz Uchwały Nr VII/38/2015 Rady Gminy Radzanowo z dnia 13 maja 2015r., Rada Gminy Radzanowo, stwierdza:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr ewid. 51/13 i 51/15 w miejscowości Borszewo Stare nie narusza ustaleń 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 mieszkaniowej oraz uchwała.co następuje :

Rozdział I. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek Nr ewid. 51/13 i 51/15 w miejscowości Borszewo Stare zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje powierzchnię ok. 0,2ha w obrębie geodezyjnym Borszewo Stare.

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

4. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3.

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej;
- 6) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa:

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

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

- 1) granica terenu objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) dopuszczalne nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów usługowych,
- 5) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym.

§ 3. 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) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 6) **usługi podstawowe** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich:
 - a) handel detaliczny, gastronomia,
 - b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,
 - c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
 - d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
 - e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
 - f) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury,

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.

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

1) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczone symbolem **UMN**,

Rozdział II. Ogólne ustalenia Planu

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład 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) realizacja ogrodzeń przy drogach publicznych w linii rozgraniczającej ulic ustalonej w planie lub poza nimi w granicach działki;
- 4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
- 5) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych, dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych o powierzchni nie przekraczającej 6m² i szyldów.

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

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

1. Ustala się zasady ochrony przyrody i kształtowania środowiska:

- 1) na terenach **UMN** dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego,
- 2) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki lub spalany w piecach niskoemisyjnych oraz odnawialne źródła energii,
- 3) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej,
- 4) zagospodarowanie co najmniej 30% powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
- 5) wyposażanie obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem,
- 6) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami,
- 7) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.

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

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę i budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) wzdłuż układów komunikacyjnych w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu,
 - 2) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,

3) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,

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

2. Dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.

3. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejący system w ramach wodociągu wiejskiego,

4. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowy wywóz na oczyszczalnię,

1) docelowo w zbiorczym systemie kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię miejską.

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

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

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych napowietrznych lub kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:

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

2) dla linii napowietrznych 15 kV obowiązuje strefa ochronna 7,5m od osi w każdą stronę; w strefie obowiązuje:

- zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,

- dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

7. 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.

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 i wywóz na składowisko,

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 projektowany system gazyfikacji przewodowej,

2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

11. W obszarze objętym planem nie występują urządzenia melioracyjne:

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

12. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) w odległości 8m od krawędzi jezdni drogi powiatowej,
- 2) w odległości 7,5m od linii rozgraniczającej drogi Nr ewid. 51/11 dla zabudowy mieszkaniowej, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się przebudowę istniejącego obiektu w istniejących liniach zabudowy,
- 3) w odległości 16,5m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej dla zabudowy mieszkaniowej,
- 4) dopuszcza się linię zabudowy w odległości 4m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej dla obiektów usługowych.

13. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- dla terenów usługowych - 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,
- dla terenów mieszkaniowych – 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie,

2) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 1) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki,

3) wyznacza się 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział III.

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UMN ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usługowo-mieszkaniowa,
- 2) funkcję uzupełniającą – usługowa w zakresie usług podstawowych, rekreacji i wypoczynku, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową, parking, obiekty małej architektury, zieleń urządzone,

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 7 ust. 12,
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych na dotychczasowych zasadach – dostęp do drogi wojewódzkiej poprzez istniejący zjazd na dz. Nr ewid. 50/31,
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,7,
- 5) ograniczenie uciążliwości obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 6) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją usługową jako powierzchnie wbudowane lub w obiektach wolnostojących, dopuszcza się realizację funkcji usługowej w formie obiektów wolnostojących i na wyodrębnionej działce,
- 7) dopuszcza się przekształcenia istniejącej zabudowy w ramach dopuszczalnych funkcji,
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki,
- 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych i mieszkalnych do 12m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m,

- 3) szerokość elewacji frontowej budynków do 25m,
- 4) dachy budynków o nachyleniu połaci 30-50°.

4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 20m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – ok. 90°

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

§ 9. 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

§ 10. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 0 %.

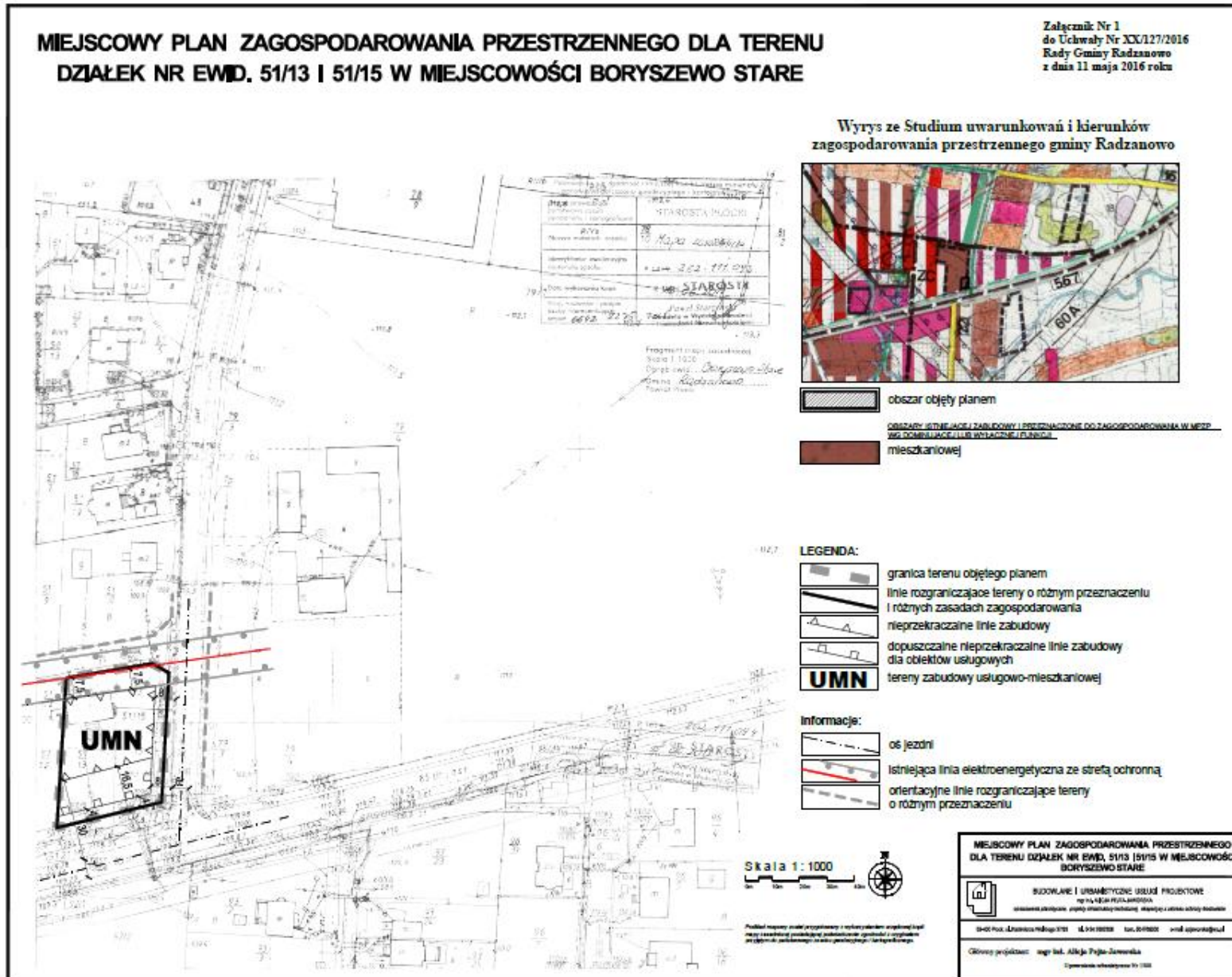
§ 11. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługowo-mieszkaniową we wsi Boryszewo Stare”, zatwierdzonego Uchwałą Nr 76/XI/2003 Rady Gminy Radzanowo z dnia 28.08.2003r.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radzanowo.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodnicząca Rady Gminy:
Jolanta Anna Sochacka



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XX/127/2016
Rady Gminy Radzanowo
z dnia 11 maja 2016 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla terenu działek Nr ewid. 51/13 i 51/15 w miejscowości Boryszewo Stare**

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 nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.			NIE WNIESIONO							

Załączniki: brak

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XX/127/2016
Rady Gminy Radzanowo
z dnia 11 maja 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek Nr ewid. 51/13 i 51/15 w miejscowości Boryszewo Stare” 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 sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, oświetlenia ulic. W związku z położeniem terenu przy drogach, wzdłuż których prowadzone są systemy infrastruktury technicznej teren posiada dostęp do istniejącego uzbrojenia technicznego - aktualnie nie zachodzi konieczność angażowania środków z budżetu gminy Radzanowo.