W Ó J T G M I N Y
R A D Z A N Ó W



MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
RADZANÓW
PO W. MŁAWSKI WOJ. MAZOWIECKIE

Uchwała Nr XV/91/2008
Rady Gminy Radzanów z
dnia 25.06.2008 r.

R A D Z A N Ó W - 2 0 0 8

Uchwała NrXV/91/2008
Rady Gminy Radzanów z dnia
25.06.2008 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Radzanów w obrębach geodezyjnych: Bojanowo, Bońkowo Kościelne, Bońkowo Podleśne, Gradzanowo Zbęskie, Radzanów, Ratowo, Wróblewo i Zgliczyn Witowy

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie **gminnym** (Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Radzanów zatwierdzonego Uchwałą Nr XV/132/2001 Rady Gminy Radzanów z dnia 23 marca 2001 r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Radzanów uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I USTALENIA OGÓLNE

§1-

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w obrębach geodezyjnych: Bojanowo, Bońkowo Kościelne, Bońkowo Podleśne, Gradzanowo Zbęskie, Radzanów, Ratowo, Wróblewo i Zgliczyn Witowy, dotyczący terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową zagrodową oraz zalesienia.

2. Plan składa się z następujących części stanowiących integralną całość:
   1) część tekstowa stanowiąca treść niniejszej uchwały
   2) część graficzna - załącznik nr 1: rysunki planu w skali 1: 2000 o numerach: 1 - 5 , 1 0 - 1 4 i 17 - 19 oraz rysunki w skali 1 : 5000 o numerach: 6 - 9, 15 i 16.
   3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu — załącznik nr 2
   4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, będących zadaniami własnymi gminy
   - załącznik nr 3.
3. Przedmiot, zakres i granice planu określa uchwała Nr V/32/2007 Rady Gminy Radzanów z dnia 26 kwietnia 2007 r.

§2.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepisy gminne,
2. **uchwale** — należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 KPA),
4. **rysunku planu** - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunkach w skali 1 : 2 000 o numerach 1 - 5, 10 - 14 i 17 - 19oraz rysunki w skali 1 : 5000 o numerach: 6 - 9 , 15 i 16, stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
5. **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar określony granicami opracowania planu,

6. **terenie (kompleksie)** - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe,
7. **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, przeznaczoną w planie pod zabudowę, której wielkość, kształt, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z ustaw i ustaleń planu,
8. **dostępie do drogi publicznej** - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
9. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje niemniej niż 70 % powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie,
10. **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć dopuszczony w planie rodzaj przeznaczenia, obejmujący nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie,
11. **towarzyszących usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do inwestycji znacząco oddziaływujących na środowisko, głównie z zakresu handlu, gastronomii i rzemiosła, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności. Usługi te nie są związane z wytwarzaniem dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi i nie powodują nadmiernego wzrostu komunikacji kołowej na sąsiednich terenach ogólnodostępnych,
12. **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć pozostałe, nie wymienione w punkcie 11 rodzaje usług i przedsięwzięcia, które w rozumieniu przepisów ochrony środowiska mogą znacząco oddziaływać na środowisko, a także działalność produkcyjną usługi mechaniki pojazdowej, handlu hurtowego, bazarowego i inną o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej,
13. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejsze dopuszczalne odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni, linii rozgraniczającej, elementów infrastruktury technicznej,
14. **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której ustalony został obowiązek lokalizacji obiektów budowlanych,
15. **obiektach dla usług lub działalności produkcyjnej** - należy przez to rozumieć obiekty przeznaczone na taką działalność, której strefa uciążliwości określona odrębnymi przepisami mieści się w granicach własnej działki i działalność nie pogarsza stanu środowiską
16. **budynkach adaptowanych** - należy przez to rozumieć budynki, które zachowuje się bez zmiany istniejącej formy, a dopuszcza się zmianę funkcji,
17. **budynkach modernizowanych** - należy przez to rozumieć budynki, w których przeprowadza się działania dokonywane głównie w ramach istniejącej bryły budynku,
18. **budynkach rozbudowywanych** - należy przez to rozumieć budynki istniejące, w których powiększa się kubaturę,
19. **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów oraz dojść pieszych, pokryta roślinnością lub użytkowana rolniczo. Powierzchnią biologicznie czynną są przykładowo tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym: zadrzewienia, zakrzaczenia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach budynków oraz zieleni nad budowami podziemnymi,
20. **urządzeniach infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych** — należy przez to rozumieć sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, telefoniczne, gazowe i energetyczne wraz

z urządzeniami technicznymi związanymi z funkcjonowaniem tych sieci na wyznaczonym liniami rozgraniczającymi terenie z wyłączeniem urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem tych sieci i realizowanych dla całej miejscowości lub kilku miejscowości,

21. **urządzeniach komunikacji kołowej i pieszej** - należy przez to rozumieć komunikację wewnętrzną łącznie z miejscami postojowymi dla potrzeb obsługi terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.
22. **obszarze przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne.

§3.

1. Plan zawiera następujące ustalenia:
   1) przeznaczenie terenów,
   2) zasady odnowy i kształtowania ładu przestrzennego,
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
   4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego,
   5) dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
   6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
   7) granice i sposoby zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
   8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
   9) zasady zagospodarowania tymczasowego terenów objętych planem,
   10) dotyczące terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
   11) stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały i na rysunku planu.

§4.

Na terenach objętych planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia:

1. granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
2. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
3. obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.

§5.

Obowiązującymi ustaleniami planu oznaczonymi graficznie na rysunkach planu są:

1. granice obszaru objętego planem,
2. przeznaczenie terenów,
3. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczenie i różnych zasadach zagospodaro wanią
4. linie zabudowy.

§6.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów określonych liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolem:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN,

2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - RM,
3) tereny usług - U,
4) tereny usług rekreacyjno - turystycznych - UT,
5) tereny dróg publicznych - KD
6) tereny dróg wewnętrznych - KDW,

2. Kolejny numer przed symbolem literowym oznacza odrębny kompleks terenu, dla którego wskazano szczegółowe zasady zagospodarowania.

§7.

W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego ustala się:

1. na terenach objętych planem w obrębach geodezyjnych: Bojanowo, Radzanów, Ratowo i Zgliczyn Witowy, znajdujących się w obszarze NATURA 2000 - „Doliny Wkry i Mławki" na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 05.09.2007 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 179 poz. 1275). obowiązują zasady gospodarowania wynikające z ustawy o ochronie przyrody:
   1) zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar NATURA 2000 ,
   2) nakazuje się ochronę populacji dziko występujących ptaków oraz utrzymanie ich siedlisk w nie pogorszonym stanie,
   3) zabrania się w szczególności:
      - zamiany łąk na grunty orne,
      - zaniechania użytkowania łąk i pastwisk,
      - nadmiernego pogłębiania rowów,
      - niszczenia runa leśnego,
   4) zachowanie ekstensywnego krajobrazu rolniczego,

2. na obszarze chronionego krajobrazu obejmującego miejscowości: Bojanowo, Gradzanowo Zbęskie, Radzanów, Ratowo i Zgliczyn Witowy, obowiązuje Rozporządzenie Nr 24 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 r. w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 91 poz. 2456) oraz Rozporządzenie Nr 12 Wojewody Mazowieckiego z dnia 03 kwietnia 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r. Nr 67 poz. 1527),

3. zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,

4. obowiązek realizacji płyt obornikowych i zbiorników na gnojowicę i gnojówkę w gospodarstwach prowadzących chów zwierząt, w celu ochrony przed zanieczyszczeniami wód powierzchniowych i gruntowych,

5. *7s\Vm* lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenami, w obrębie których powstają
6. obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów - selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich

gromadzenia, odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy,

7. ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących na wyznaczonych terenach zadrzewień, zakrzaczeń, grup zieleni i pojedynczych drzew przy uwzględnieniu podstawowych funkcji terenu,

8. realizację zalesień w oparciu o ustawę z dnia 28.09.1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. Nr 45 z 2005 r. poz. 435),

9. ochronę, utrzymywanie i uzupełnianie istniejących lasów, skupisk zieleni śródpolnej, przyzagrodowej i w rejonie cieków wodnych,

10. ochronę i utrzymywanie drożności rowów melioracyjnych,

11. zakaz realizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od korony rowów melioracyjnych,

12. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 70 *%,* dla zabudowy usługowej i produkcyjnej -40%,
13. preferencje do stosowania czynników grzewczych ze źródeł bezpiecznych ekologicznie (olej opałowy, gaz, energia elektryczna).

§8. **W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:**

1. nieprzekraczalne linie zabudowy:
   1) dla zainwestowania uzupełniającego na terenach istniejącej zwartej zabudowy - w nawiązaniu do istniejącej sąsiedniej zabudowy,
   2) od dróg powiatowych w odległości 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenach zabudowanych i 20,0 m poza terenami zabudowy,
   3) od dróg gminnych i ulic wiejskich w odległości minimum 6,0 m na terenie zabudowy i 15,0 m poza terenami zabudowy od linii rozgraniczającej drogę,
   4) od linii elektroenergetycznej SN w odległości 5,0 m od skrajnego przewodu,
   5) wyznaczone ustaleniami rysunku planu,

2. uciążliwość planowanych obiektów usługowych i produkcyjnych winna się zamykać w granicach wyznaczonych dla nich terenów,

3. lokalizacja obiektów budowlanych na działkach, przez które przebiegają trasy rowów melioracyjnych, wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji Wodnych w Warszawie - Inspektorat w Mławie, w zakresie kolizji z urządzeniami melioracyjnymi,

4. w ramach wyznaczonych terenów dopuszcza się możliwość lokalizacji niezbędnych stacji transformatorowych SN/NN,

5. ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych i leśnych położonych poza granicami terenów określonych liniami rozgraniczającymi,

6. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN ustala się:
   1) lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej

2) dopuszcza się lokalizację:
   3) zabudowy towarzyszącej - budynków garażowych i gospodarczych,
      4) usług nieuciążliwych - o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności, w budynkach mieszkalnych i zabudowie towarzyszącej,
   5) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej,
   6) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
7) wysokość zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym oraz towarzyszącej zabudowy gospodarczej - parterowej, architektonicznie zharmonizowanej z zabudową mieszkaniową
8) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30° - 45°, dopuszcza się dla zabudowy towarzyszącej stosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu od 10° - 30°,
9) poziom posadowienia posadzki parteru na wysokości max 1,2 m nad poziom terenu.
10) przy wydzielaniu nowych działek budowlanych konieczność zachowania ich powierzchni min 1000 m^2 i pozostawienia min. 70 % powierzchni biologicznie czynnej,
11) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą - 20 m, a działek dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej
    12) 25 m,
13) dla terenów położonych przy drogach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 8,0 m ustala się konieczność lokalizacji ogrodzeń minimum 4,0 m od osi drogi (z wyłączeniem dojazdów o dopuszczalnej szerokości 6,0 m).

14) Dla terenów zabudowy zagrodowej RM ustala się:
   15) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, wymiany i modernizacji,
      16) dopuszcza się możliwość zmiany funkcji zabudowy rolniczej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacyjnej lub usługowej,
   17) dopuszcza się lokalizację usług w budynku mieszkalnym lub zabudowie towarzyszącej,
   18) uciążliwość prowadzonej działalności rolniczej lub usługowej nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
   19) realizację budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, ze stromym dachem (z wykorzystaniem poddasza na funkcje mieszkaniowe), o nachyleniu połaci dachowych 30 - 45 °,
   20) możliwość realizacji budynków i obiektów budowlanych związanych z produkcją rolniczą lub działalnością towarzyszącą o wysokości do 1,5 kondygnacji,
   21) lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych,
   22) dopuszcza się lokalizację lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej.

23) Dla terenów zabudowy usługowej U ustala się:
   24) realizację obiektów do wysokości 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym,
   25) dachy dwu- lub wielospadowe przy zachowaniu kąta połaci dachowych od 20° - 45 ^{0},
   26) dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla obsługi i właściciela obiektu,
   27) w granicach działki należy zabezpieczyć miejsca parkingowe w ilości 3 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej usługi,
   28) dopuszcza się lokalizacje dróg wewnętrznych, parkingów oraz niezbędnych obiektów małej architektury,
   29) realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
   30) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu,

1) w procesie realizacji inwestycji uwzględnić zieleń izolacyjną ograniczającą hałas i zapachy, a w procesie produkcyjnym oraz transporcie zewnętrznym zastosować urządzenia ograniczające hałas oraz emisję niezorganizowaną.

§9.

W zakresie obsługi komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1. układ drogowy na terenie objętym planem stanowią:
   1) droga publiczna powiatowa klasy G nr 3014W Raciąż - Radzanów - Liberadz o szerokości wymaganej minimum 25 m,
   2) drogi publiczne powiatowe klasy Z: nr 2337W Szreńsk - Ratowo - Radzanów, nr 2355W Radzanów - Strzegowo i nr 2359W Radzanów-Drzazgą o szerokości wymaganej 20 m,
   3) drogi publiczne powiatowe klasy L: nr 2338W Drzazga - Luszewo i nr 2339W Wróblewo - Bońkowo Kościelne, o szerokości 12 - 15 m,
   4) drogi publiczne gminne klasy L i klasy D, o szerokości 10 - 15 m w limach rozgraniczaj ących,
   5) wewnętrzne drogi dojazdowe o szerokości min 8,0 m w liniach rozgraniczających.

2. szerokość w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych (dojazdowych do działek) ustala się na min 8,0 m. Dopuszcza się dojazd do max trzech działek o szerokości 6,0 m,

3. w obrębie wyznaczonych linii rozgraniczających tereny komunikacji ustala się:
   1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego,
   2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i zieleni, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi.

4. w obrębie dróg powiatowych ustala się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w terenie zabudowanym poza granicą pasa drogowego, natomiast poza terenem zabudowanym w odległości nie mniejszej niż 15 m od granicy pasa drogowego,

5. ogrodzenia od strony dróg powiatowych, gminnych i wewnętrznych nie mogą przekraczać linii rozgraniczających te drogi,

6. możliwość przeznaczenia terenów na poszerzenie istniejących dróg bez konieczności zmiany planu,

7. możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających dróg,

8. zaopatrzenie w wodę (w tym dla celów przeciwpożarowych) z sieci wodociągowych w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane w miejscowościach: Radzanów i Bońkowo Podleśne,
9. do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników (szamb) opróżnianych okresowo przez specjalistyczny sprzęt,
10. dopuszcza się realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków (dla jednej lub kilku działek),
11. odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub istniejących cieków naturalnych i rowów melioracyjnych poprzez infiltrację powierzchniową

12. zagospodarowanie wód opadowych w granicach wyznaczonego terenu z wykorzystaniem naturalnej retencji,
13. zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny,
14. dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach przeznaczonych w planie pod zainwestowanie (mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne) bez konieczności zmiany planu,
15. zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, z preferencją ekologicznych czynników grzewczych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii),
16. zaopatrzenie w gaz ziemny po opracowaniu koncepcji programowo - przestrzennej,
17. gospodarka odpadami - konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych terenów (miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów) oraz zorganizowany wywóz na składowisko odpadów w sposób i na zasadach określonych indywidualnie przez służby komunalne,
18. dopuszcza się na wyznaczonych planem terenach realizację liniowych elementów infrastruktury technicznej, niekolidujących z ustaleniami planu,
19. planowane sieci i przyłącza infrastruktury technicznej zaleca się prowadzić pod ziemią.

§10.

W zakresie zasad podziału i scalania działek ustala się:

1. podział na działki uznaje się za zgodny z planem, jeżeli wielkość nowych działek nie jest sprzeczna z odpowiednimi ustaleniami dla poszczególnych terenów i uwzględnia wydzielenie terenu dla potrzeb komunikacyjnych,
2. działki budowlane powstałe w wyniku wtórnego podziału lub scalania działek istniejących muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną kołową zgodną z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi,
3. zasady podziału terenów na działki przedstawione na rysunku planu mają charakter orientacyjny i nie stanowią ustaleń niniejszego planu.

ROZDZIAŁ II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§11.
Obręb geodezyjny Bojanowo

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
13 RM - o powierzchni około 0,95 ha *(rysunek nr 1)*
14 **RM** - o powierzchni około 0,35 ha *(rysunek nr 2)* ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - **zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.**
2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji usług z uciążliwością niewykraczającą poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.
3. Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy.

§14.
Obręb geodezyjny Gradzanowo Zbęskie

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **47 ZL** o powierzchni około 0,20 ha *(rysunek nr 6)* ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny lasów.
2. Zakaz zabudowy.
3. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów infrastruktury technicznej.
4. Realizacja zalesienia w odległości minimum 3 m od granicy użytku rolnego, rowu melioracyjnego oraz linii rozgraniczającej drogę gminną po działce nr 344.
5. Prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z uproszczonym planem urządzenia lasu oraz obowiązującymi przepisami szczególnymi.
6. Obowiązek przestrzegania ustaleń zawartych w § 7 pkt 1.
8. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0 %.

§15.
Obręb geodezyjny Radzanów

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

76 **ZL** - o powierzchni około 6,00 ha (rysunek nr 7)
77 ZL - o powierzchni około 1,90 ha *(rysunek nr 7)*
78 **ZL** - o powierzchni około 1,73 ha *(rysunek nr 8)*
79 **ZL** - o powierzchni około 0,70 ha *(rysunek nr 9),*

ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe — teren lasu.
2. Zakaz zabudowy.
3. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów infrastruktury technicznej.
4. Zakładanie upraw leśnych w odległości minimum 3 m od granicy użytku rolnego, rowu melioracyjnego oraz linii rozgraniczającej drogi publiczne.
5. Prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z uproszczonymi planami urządzania lasu oraz obowiązującymi przepisami szczególnymi.
6. Obowiązek wprowadzenia nasadzeń gatunków drzew i krzewów charakterystycznych dla danego siedliska.
7. Obowiązek przestrzegania ustaleń zawartych w § 7 pkt 1.
8. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0 %.

§16.
Obręb geodezyjny Radzanów

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **80 ZZ** - tereny zalewowe rzeki Wkry o powierzchni około 0,40 ha *(rysunek nr 8),* ustala się:

1. Przeznaczenie dotychczasowe - **tereny rolnicze** (łąka).
2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **80 ZZ** uznaje się obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi (zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1 %), na którym zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią a w szczególności:
   1) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
   2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk,
   3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych

robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód.

§17.

Obręb geodezyjny Radzanów

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
81 MN -o powierzchni około 0,35 ha *(rysunek nr 10)*
82 MN - o powierzchni około 0,45 ha (*rysunek nr 11),*
83 MN - o powierzchni około 6,00 ha *(rysunek nr 11)*
84 MN - o powierzchni około 3,00 ha (*rysunek nr 11),*

ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.**

2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji usług z uciążliwością nie wykraczającą poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

3. Dostępność komunikacyjna:
   1) dla kompleksu 81 MN za pośrednictwem istniejącej wewnętrznej drogi dojazdowej po działce nr 274 (ul. Łozy),
   2) dla kompleksu 82 MN za pośrednictwem istniejącej wewnętrznej drogi dojazdowej 7 KDW,
   3) dla kompleksu 83 MN za pośrednictwem istniejącej wewnętrznej drogi dojazdowej 7KDW oraz projektowanej drogi dojazdowej 25 KDW o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających oraz projektowanej wewnętrznej drogi dojazdowej 26 KDW o szerokości 6,00 m w liniach rozgraniczających.
   4) dla kompleksu 84 MN za pośrednictwem drogi powiatowej 4KD Nr 3014W relacji Raciąż - Radzanów - Liberadz oraz projektowanej wewnętrznej drogi dojazdowej 25 KDW o szerokości 10,00 m w liniach rozgraniczających.

4. Nieprzekraczalna linia zabudowy:
   1) dla kompleksu 82 MN
      - minimum 12,0 m od linii rozgraniczającej wewnętrzną drogę dojazdową 7 KDW od strony północnej kompleksu (w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy)
      i minimum 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną 7 KDW od strony zachodniej,
   2) dla kompleksu 83 MN
      - minimum 12,0 m od linii rozgraniczającej wewnętrzną drogę dojazdową 7 KDW od strony północnej kompleksu (w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy)
      i minimum 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną 7 KDW od strony zachodniej,
   3) dla kompleksu 84 MN - minimum 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej 4 KD Nr 3014W .

5. W zagospodarowaniu kompleksu 83 MN i 84 MN uwzględnić przebieg linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN.

6. Realizacja obiektów budowlanych i ogrodzeń w odległości minimum 5 m od korony rowów melioracyjnych.

7. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 7 - 10 niniejszej uchwały.

8. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15 %.

§18.
Obręb geodezyjny Ratowo

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
25 RM - o powierzchni około 0,45 ha *(rysunek nr 12)*
26 RM - o powierzchni około 0,60 ha *(rysunek nr 12)*
27 RM - o powierzchni około 0,50 ha *(rysunek nr 12)*
28 RM - o powierzchni około 0,55 ha *(rysunek nr 14)*
29 RM - o powierzchni około 0,55 ha *(rysunek nr 13),* ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - **zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.**
2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji usług z uciążliwością nie wykraczającą poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.
3. Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy.
4. Dla kompleksu 29 RM lokalizacja zabudowy w odległości minimum 5 m od rowu melioracyjnego.
5. Dostępność komunikacyjna dla terenów:
   - 25 RM , 26 RM , 27 RM i 28 RM - droga gminna po działce nr 76
   - 29 RM - droga gminna po działce nr 212.
6. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 7 - 10 niniejszej uchwały.
7. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0 %.

§19.
Obręb geodezyjny Ratowo

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 30 UT o powierzchni około 1,95 ha, *(rysunek nr 14),* ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - **usługi rekreacyjno - turystyczne.**
2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZZ uznaje się obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi (zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1 %), na którym zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią a w szczególności:
   1) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
   2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk,
   3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód.
3. Dostępność komunikacyjna - droga powiatowa Nr 2338W relacji Drzazga - Luszewo.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy - 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej Nr 23 3 8W.

5. Lokalizacja zabudowy usługowej na terenie działki nr 543 pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a obszarem narażonym na niebezpieczeństwo powodzi oznaczonym na rysunku planu symbolem ZZ.
6. Dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela obiektu.
7. Na terenie oznaczonym symbolem ZZ dopuszcza się funkcjonowanie sezonowych urządzeń związanych z wyznaczoną funkcją.
8. Zapewnienie miejsc postojowych w granicach wyznaczonego terenu w ilości 3 miejsca na 100 m^2 powierzchni usługowej.
9. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 7 - 10 niniejszej uchwały.
10. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15 %.

§20.

Obręb geodezyjny Wróblewo

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 38 ZL o powierzchni około 27,00ha *(rysunek nr 15),* ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - teren lasu.
2. Zakaz zabudowy.
3. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów infrastruktury technicznej.
4. Realizacja zalesienia w odległości minimum 3 m od granicy użytku rolnego, rowu melioracyjnego oraz linii rozgraniczającej drogę powiatową Nr 2341W relacji Miączyn Mały - Radzimowice i od linii rozgraniczającej drogę gminną po działce nr 62.
5. Prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z uproszczonym planem urządzenia lasu oraz obowiązującymi przepisami szczególnymi.
6. Obowiązek wprowadzenia nasadzeń gatunków drzew i krzewów charakterystycznych dla danego siedliska.
7. Obowiązek przestrzegania ustaleń zawartych w § 7 pkt 1.
8. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0 %.

§21.

Obręb geodezyjny Wróblewo

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **39 ZL** o powierzchni około **7,50** ha *(rysunek nr 16),* ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - teren lasu.
2. Zakaz zabudowy.
3. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów infrastruktury technicznej.
4. Realizacja zalesienia w odległości minimum 3 m od granicy użytku rolnego oraz linii rozgraniczającej drogę gminną po działce nr 398.
5. Prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z uproszczonym planem urządzenia lasu oraz obowiązującymi przepisami szczególnymi.
6. Obowiązek wprowadzenia nasadzeń gatunków drzew i krzewów charakterystycznych dla danego siedliska.
7. Obowiązek przestrzegania ustaleń zawartych w § 7 pkt 1.
8. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0 %.

§22.

Obręb geodezyjny Zgliczyn Witowy

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

13 **RM** - o powierzchni około 0,60 ha *(rysunek nr 17)*

14 RM - o powierzchni około 0,60 ha *(rysunek nr 17)*
15 **RM** - o powierzchni około 1,30 ha *(rysunek nr 17)*
16 **RM** - o powierzchni około 0,50 ha *(rysunek nr 18)*
17 RM - o powierzchni około 0,60 ha *(rysunek nr 19)*
18 RM - o powierzchni około 0,75 ha *(rysunek nr 19)*
19 RM - o powierzchni około 0,65 ha *(rysunek nr 19)*
20 **RM** - o powierzchni około 0,45 ha *(rysunek nr 19)*
21 RM - o powierzchni około 0,56 ha *(rysunek nr 19),*

ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - **zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.**
2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji usług z uciążliwością nie wykraczającą poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.
3. Adaptację istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy.
4. Lokalizacja zabudowy w odległości minimum 5 m od rowu melioracyjnego.
5. Nieprzekraczalna linia zabudowy dla kompleksu **13** RM, **14** RM i **15** RM w odległości 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej Nr 2360W relacji Drzazga - Siemiątkowo Rogale,
6. Dostępność komunikacyjna dla terenów:
   - **13** RM, **14** RM **,15** RM - droga powiatowa Nr 2360W Drzazga - Siemiątkowo Rogale
   - **16** RM - droga powiatowa Nr 2360W za pośrednictwem drogi dojazdowej do siedliska,
   - **17** RM , **18** RM - droga gminna po działce nr 184,
   - **19** RM, **20** RM i **21** RM - droga gminna na granicy z gminą Siemiątkowo Koziebrodzkie.
7. Przestrzeganie ustaleń zawartych w § 7 - 10 niniejszej uchwały.
8. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0 %.

ROZDZIAŁ III.

TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW

§23.

Tereny do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

ROZDZIAŁ IV.

USTALENIA KOŃCOWE §24.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radzanów.

§25.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

PRZEWODNICZĄCY
Józef Zbigniew Załęcki

Załącznik nr 2

do uchwały nr XV/91/2008
Rady Gminy Radzanów
z dnia 25.06.2008 roku

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Radzanów w obrębach geodezyjnych: Bojanowo, Bońkowo Kościelne, Bońkowo Podleśne, Gradzanowo Zbęskie, Radzanów, Ratowo, Wróblewo i Zgliczyn Witowy.

Uwag do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Radzanów nie wniesiono.

Przewodniczący Rady Gminy

Józef Zbigniew Załęcki

Załącznik nr 3

do uchwały nr XV/91/2008
Rady Gminy Radzanów z
dnia 25.06.2008 roku

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Radzanów w obrębach geodezyjnych: Bojanowo, Bońkowo Kościelne, Bońkowo Podleśne, Gradzanowo Zbęskie, Radzanów, Ratowo, Wróblewo Wróblego i Zgliczyn Witowy.

Sposób realizowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie

1. Tereny projektowane zainwestowania wymagają wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej dla realizowania nowego ustalonego planem zagospodarowania.

2. Źródłem finansowania inwestycji związanych z przystosowaniem nowych terenów dla przyszłej zabudowy będzie budżet gminy - w części dotyczącej inwestycji celu publicznego znaczeniu gminnym oraz dotacje pochodzące z funduszy Unii europejskiej i krajowych funduszy celowych.

3. Dopuszcza się realizowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej według szczegółowych warunków organizacji, realizacji i współfinansowania tych inwestycji określonych w przepisach odrębnych dotyczących partnerstwa publiczno - prawnego w odniesieniu do realizacji inicjatywy lokalnych w zakresie inwestycji.

4. Uzbrojenie terenu objętego planem w sieci i urządzenia elektroenergetyczne i związane z zaopatrzeniem w gaz realizowania będzie zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne, na warunkach określonych przez zarządców sieci.

Przewodniczący Rady Gminy
Józef Zbigniew Załęcki