**-PROJEKT PLANU-**

**Uchwała Nr ……**

**Rady Gminy Radzanów**

**z dnia …….. 2019r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębu geodezyjnego Bojanowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432, 2500) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z 2019 r. poz. 60, 235), uchwały Nr XXXIII/182/2018 Rady Gminy Radzanów z dnia 26 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębu geodezyjnego Bojanowo, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanów, uchwalonego uchwałą nr XXIX/162/2018 Rady Gminy Radzanów z dnia 19 lutego 2018 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanów, Rada Gminy, uchwala co następuje:

## Rozdział 1

## Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębu geodezyjnego Bojanowo, zwany dalej planem.

2. Planem objęto obszar, którego granice przedstawiają rysunki planu w skali 1:1000.

3. Rysunek planu jest integralną częścią uchwały i stanowi załączniki nr 1 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

6. Na rysunku planu wyznacza się oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu, do których należą:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) wymiarowanie;
5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym;
6) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą oddziaływania;
7) nieruchomy zabytek archeologiczny.

§2.Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały;
2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
3) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia;
4) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z cyfry i dużej litery, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
5) **liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć linie wyznaczające podziały obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania;
6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, poza którymi zakazuje się wprowadzać zabudowę, przy czym linie te nie dotyczą elementów architektonicznych: gzymsu, okapu dachu, balkonu, tarasu, zadaszenia nad wejściem, schodów zewnętrznych, pochylni.

## Rozdział 2
## Ustalenia ogólne, dotyczące całego obszaru objętego planem

§3.W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o przeznaczeniu:

1) **R** – tereny rolnicze;
2) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
3) **ZL** – lasy;
4) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

§4. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
2) tereny górnicze;
3) obszary osuwania się mas ziemnych;
4) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§5. Cały obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 „Zbiornik Działdowo".

## Rozdział 3

## Ustalenia szczegółowe

§6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 5R** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny rolnicze;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie ustala się;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

3a) zasady kształtowania krajobrazu – nie ustala się;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ustala się ochronę nieruchomego zabytku archeologicznego zlokalizowanego w terenie oznaczonym symbolem 1R poprzez ustanowienie strefy ochrony OW, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w strefie ochrony zabytków archeologicznych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie ustala się;
6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalnai minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy wodniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów – dopuszcza się wyłącznie uprawy rolnicze;
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów

priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – należy uwzględnić reżimy ochronne związane z położeniem w granicach Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 Dolina Wkry i Mławki, w zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie ustala się;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) przez tereny oznaczone symbolami 1R, 5R przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) w obszarze strefy oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – obsługa komunikacyjna:
   a) terenu oznaczonego symbolem 1R – poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 3KDW, drogę publiczną zlokalizowaną poza obszarem objętym planem, a także poprzez tereny przyległe,
   b) terenu oznaczonego symbolem 5R – poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 3KDW, a także poprzez tereny przyległe;
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się;
12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4RM** ustala się:

1) przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) ustala się lokalizację zabudowy zagrodowej,
   b) istniejące budynki do utrzymania z możliwością przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania oraz rozbudowy w zakresie zgodnym z funkcją terenu,
   c) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
b) ustala się zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla zabudowy zagrodowej,
c) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3a)zasady kształtowania krajobrazu – nie ustala się;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ustala się ochronę nieruchomego zabytku archeologicznego zlokalizowanego w terenie oznaczonym symbolem 4RM poprzez ustanowienie strefy ochrony OW, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w strefie ochrony zabytków archeologicznych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie ustala się;
6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
   a) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m do dwóch kondygnacji nadziemnych,
   b) geometria dachu – układ jedno-, dwu- lub wielospadowy, nachylenie połaci dachu od 5º do 55º,
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
   d) nakaz zachowania minimum 60% powierzchni działki budowlanej jako teren biologicznie czynny,
   e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 40%,
   f) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4,
   g) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce na 1 mieszkanie,
   h) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie ustala się,
   i) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne miejsca parkingowe, w garażu wolnostojącym lub wbudowanym, w granicach własnych działki;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – należy uwzględnić reżimy ochronne związane z położeniem w granicach Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 Dolina Wkry i Mławki, w zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie ustala się;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: – nie ustala się;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    a) obsługa komunikacyjna terenu – z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW,
    b) zaopatrzenie w wodę:
        – z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zlokalizowanej podziemnie o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm,
        – z własnych ujęć wody,
    c) odprowadzenie ścieków bytowych:
        – do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej podziemnie o przekroju nie mniejszym niż Ø 60 mm,
        – do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
        – do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
    d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gruntu po uprzednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej napowietrznej lub kablowej 0,4-15kV,
    f) zaopatrzenie w energię cieplną – ze źródeł indywidualnych,
    g) zaopatrzenie w gaz – ze źródeł indywidualnych,
    h) gospodarka odpadami stałymi – zgodnie z przepisami odrębnymi,
    i) dopuszcza się budowę i przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się;
12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZL** ustala się:
1) przeznaczenie – lasy;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie ustala się;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie ustala się;
3a) zasady kształtowania krajobrazu – nie ustala się;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustala się;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie ustala się;
6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów – nie ustala się;
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – należy uwzględnić reżimy ochronne związane z położeniem w granicach Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 Dolina Wkry i Mławki, w zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie ustala się;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – obowiązuje zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – obsługa komunikacyjna terenu – z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się;
12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0,1%.

§9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDW** ustala się:

1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację przystanków oraz zatok autobusowych,
   b) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie ustala się;
3a) zasady kształtowania krajobrazu – nie ustala się;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ustala się ochronę nieruchomego zabytku archeologicznego zlokalizowanego w terenie oznaczonym symbolem 3KDW poprzez ustanowienie strefy ochrony OW, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w strefie ochrony zabytków archeologicznych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie ustala się;
6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów – szerokość w liniach rozgraniczających 3,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów

priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – należy uwzględnić reżimy ochronne związane z położeniem w granicach Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 Dolina Wkry i Mławki, w zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie ustala się;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
   a) przez teren oznaczony symbolem 3KDW przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) w obszarze strefy oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) ustala się powiązanie urządzeń infrastruktury technicznej z zewnętrznymi sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) w przypadku budowy, rozbudowy i przebudowy sieci wodociągowej, ustala się następujące zasady:
      – realizacja sieci wodociągowej jako podziemnej,
      – parametry sieci – przekrój nie mniejszy niż Ø 32 mm,
   d) w przypadku budowy, rozbudowy i przebudowy sieci kanalizacyjnej, ustala się następujące zasady:
      – realizacja sieci kanalizacyjnej jako podziemnej,
      – parametry sieci - przekrój nie mniejszy niż Ø 60 mm,
   e) w przypadku budowy, rozbudowy i przebudowy sieci elektroenergetycznej, ustala się następujące zasady:
      – realizacja sieci elektroenergetycznej jako podziemnej,
      – parametry sieci – 04-15kV;
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 0,1%.

## Rozdział 4
## Przepisy końcowe

§10. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radzanów.

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

Przewodniczący Rady Gminy