



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 6 sierpnia 2021 r.

Poz. 7032

### UCHWAŁA NR XXVIII/199/2021 RADY GMINY RADZANÓW

z dnia 27 lipca 2021 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębów geodezyjnych Budy Matusy i Bońkowo Kościelne**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) uchwały Nr XV/122/2020 Rady Gminy Radzanów z dnia 23 stycznia 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębów geodezyjnych Budy Matusy i Bońkowo Kościelne, Rada Gminy Radzanów po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanów zatwierdzonego uchwałą Nr XXIX/162/2018 Rady Gminy Radzanów z dnia 19 lutego 2019 r., uchwała co następuje:

#### **DZIAŁ I. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębów geodezyjnych Budy Matusy i Bońkowo Kościelne.

2. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu – stanowiący załącznik nr 1, arkusze 1, 2, 3 w skali 1:2000;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3.

**§ 2.** Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Radzanów;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący, główny, sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy sposób zagospodarowania terenu uzupełniający i wzbogacający przeznaczenie podstawowe;

- 7) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem i numerem;
- 9) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana główna elewacja frontowa budynku mieszkalnego, przed którą mogą być wysunięte okapy, wykusze, ryzality oraz schody, na odcinku nie większym niż szerokość 30% elewacji frontowej na odległość nie większą niż 2,0m;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie mogą znajdować się żadne elementy zabudowy;
- 11) usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi nie należące do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 12) obsadzie – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość DJP w budynkach specjalistycznej produkcji rolniczej oraz innych budynkach inwentarskich.
- 13) DJP – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustalenia mi planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole przeznaczenia terenów;
- 6) strefy ochronne od istniejących linii elektroenergetycznych SN;
- 7) kierunek przeważającej kalenicy budynku;
- 8) wymiarowanie w metrach;
- 9) Nadwkrzański Obszar Chronionego Krajobrazu.

2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.

3. Zasady i wymagania określone w § 4-12 i § 27, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

## **DZIAŁ II. Przeznaczenie terenów**

§ 4. W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem – RM 1 – RM 11;
- 2) tereny specjalistycznej produkcji rolnej, oznaczone na rysunku planu symbolem – RP 1 – RP 7;
- 3) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych, oznaczone na rysunku planu symbolem – RU;
- 4) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem – R;
- 5) tereny rolnicze predysponowane do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem – RZL;
- 6) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem – ZL;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem – ZP;
- 8) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem – ZR;
- 9) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem – WS;
- 10) tereny infrastruktury technicznej telekomunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem – T;
- 11) tereny dróg zbiorczych publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem – KDZ;

- 12) tereny dróg zbiorczych lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolem – KDL;
- 13) tereny dróg dojazdowych publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem – KDD;
- 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem – KDW.

### **DZIAŁ III.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków jedynie w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych parametrów określonych w § 13-26, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

2. W obrębie wyznaczonych linii zabudowy dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio na granicy działki.

### **DZIAŁ IV.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu należy realizować poprzez zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem elementów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się nakaz, by wszelkie uciążliwości generowane przez budynki specjalistycznej produkcji rolnej zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **DZIAŁ V.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się zabytki wpisane do rejestru zabytków.

2. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje stanowiska archeologiczne (AZP 41-58.12, AZP 41-59.8, AZP 41-59.9, AZP 41-59.10, AZP 41-59.11, AZP 41-59.12 ), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, inwestycje wymagające prac ziemnych w obrębie stanowisk archeologicznych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony konserwatorskiej.

### **DZIAŁ VI.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się podział i scalanie zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 18m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup> lub 160<sup>0</sup> do 200<sup>0</sup>;
- 3) minimalne powierzchnie działek: 1000m<sup>2</sup>.

4. Dla terenów przeznaczonych na cele rolne i leśne ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

### **DZIAŁ VII.**

#### **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 9. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**DZIAŁ VIII.****Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 10. 1. Ustala się nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

2. Na rysunku planu oznaczono istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) wraz ze strefą ochronną o szerokości 5m od osi tej linii w obrębie której ustala się w zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Na rysunku oznaczono kierunek przeważającej kalenicy mający zastosowanie do budynków przeznaczenia podstawowego w obrębie danego terenu, dla których ustala się obowiązek kształtowania dachu z zachowaniem kierunku głównej, przeważającej kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4. Dla budynków istniejących położonych poza liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu ustala się możliwość ich remontu i przebudowy z jednoczesnym zakazem rozbudowy i nadbudowy.

5. Zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

**DZIAŁ IX.****Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 11. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**DZIAŁ X.****Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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**

§ 12. 1. Obszar objęty planem jest położony częściowo w obrębie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego krajobrazu.

2. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

**DZIAŁ XI.****Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów.**

§ 13. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem RM 1 – RM 11 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa, hodowlana w obrębie działki budowlanej;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków i budowli rolniczych,
  - b) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: uzupełniająca zabudowa usługowa nieuciążliwa związana z produkcją rolniczą;
- 4) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów małej architektury i altan,
  - b) dojazdów i parkingów,

- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 40%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 50%,
- 6) gabaryty obiektów:
- a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) geometria dachu budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
  - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – 12,0 m,
  - d) maksymalna wysokość budynków inwentarskich – 12,0 m,
  - e) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
  - f) maksymalna wysokość budowli – 12,0 m,
  - g) maksymalna wysokość obiektów małej architektury i altan - 2,5 m;
  - h) poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego na wysokości maksymalnie 0,9 m a wysokość okapu maksymalnie 4,0 m od poziomu terenu;
- 7) ustala się maksymalną obsadę w budynku inwentarskim: 40 DJP;
- 8) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych, na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w obrębie budynku garażowego lub parkingu otwartego;
- 9) dla istniejących budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym dopuszcza się możliwość ich remontu i przebudowy bez prawa do rozbudowy i nadbudowy;
- 10) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi;
- 11) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>;
- 12) dopuszcza się wydzielenie działek związanych z infrastrukturą techniczną o minimalnej wielkość działki budowlanej: 45m<sup>2</sup>.

**§ 14.** Dla terenów specjalistycznej produkcji rolnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RP 1 – RP 7** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa rolnicza, hodowlana;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków i budowli rolniczych,
  - b) budynków inwentarskich w specjalistycznych gospodarstwach rolnych,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza i uzupełniająca w zakresie usług związanych z produkcją rolniczą;
- 4) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się lokalizację:
  - a) powiązanych z przeznaczeniem podstawowym budynków magazynowych, gospodarczych, biurowych, garażowych i składowych,
  - b) obiektów małej architektury i altan,
  - c) dojazdów i parkingów,

- d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 40%;
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 30%;
- 6) gabaryty obiektów:
- a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - b) geometria dachu budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 15° - 45°,
  - c) maksymalna wysokość budynków i budowli – 20,0 m,
  - d) maksymalna wysokość obiektów małej architektury i altan - 2,5 m;
- 7) zachowuje się istniejącą obsadę w budynkach inwentarskich;
- 8) dla istniejących budynków inwentarskich w przypadku ich przebudowy i rozbudowy prawo zachowania istniejącej obsady z jednoczesnym zakazem jej zwiększania;
- 9) ustala się maksymalną obsadę w nowo budowanym budynku inwentarskim: 60 DJP;
- 10) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych, na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w obrębie budynku garażowego lub parkingu otwartego;
- 11) dla istniejących budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym dopuszcza się możliwość ich remontu i przebudowy bez prawa do rozbudowy i nadbudowy;
- 12) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi;
- 13) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 10000 m<sup>2</sup>;
- 14) dopuszcza się wydzielenie działek związanych z infrastrukturą techniczną o minimalnej wielkości działki budowlanej: 45m<sup>2</sup>,
- 15) uciążliwość z tytułu prowadzonej działalności musi zamykać się w granicy terenu, do którego prawo posiada inwestor;
- 16) od strony terenów rolnych oraz terenów zabudowanych budynkami z pomieszczeniami mieszkalnymi obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjno – ochronnej o składzie gatunkowym odpowiadającym miejscowym warunkom siedliskowym.

§ 15. Dla obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RU** ustala się

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa magazynowa, zabudowa usługowa;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków i budowli rolniczych,
  - b) budynków składów i magazynów,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza i uzupełniająca;
- 4) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się lokalizację:
  - a) powiązanych z przeznaczeniem podstawowym budynków gospodarczych, garażowych,

- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska;
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,40,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 40%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 30%;
- 6) gabaryty obiektów:
- a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych,
  - b) geometria dachu budynków: dach płaski, dach spadzisty dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do maks. 45°,
  - c) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu podstawowym – 12,0 m,
  - d) wysokość okapu budynków o przeznaczeniu podstawowym maksymalnie 5,0 m od poziomu terenu,
  - e) maksymalna wysokość budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym – 6,0 m;
  - f) maksymalna wysokość budowli – 20,0 m;
- 7) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min.2 miejsc postojowych na każde 500m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obrębie parkingu otwartego;
- 8) dopuszcza się wydzielenie działek związanych z infrastrukturą techniczną o minimalnej wielkości działki budowlanej: 45m<sup>2</sup>;
- 9) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi.
- § 16. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
  - 2) zakaz lokalizacji trwałych obiektów budowlanych z uwzględnieniem pkt. 3 i 4;
  - 3) dopuszcza się lokalizację:
    - a) budynków rolniczych w obrębie wyznaczonych linii zabudowy,
    - b) dojazdów rolniczych,
    - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowli rolniczych, pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych; zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
      - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
      - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
      - c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej - 30%,
      - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40%;
  - 5) gabaryty obiektów:
    - a) ustala się kształtowanie budynków jako obiektów o maksymalnie II kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - b) geometria dachu budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 30° - 45°,
    - c) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m,
    - d) maksymalna wysokość budowli – 15,0 m;

- 6) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych, na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w obrębie w obrębie parkingu otwartego;
- 7) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi;
- 8) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>;
- 9) dopuszcza się wydzielenie działek związanych z infrastrukturą techniczną o minimalnej wielkość działki budowlanej: 45m<sup>2</sup>,
- 10) od strony terenów zabudowanych wskazanie do nasadzenia zieleni izolacyjno – ochronnej o składzie gatunkowym odpowiadającym miejscowym warunkom siedliskowym.

**§ 17.** Dla terenów rolniczych predysponowanych do zalesienia, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze z możliwością zalesienia;
- 2) zakaz lokalizacji trwałych obiektów budowlanych z uwzględnieniem pkt. 3;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojazdów rolniczych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) prawo zalesienia i prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 18.** Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- 2) możliwość prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

**§ 19.** Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej,
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) klombów, fontann, dróg pieszych;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa uzupełniająca;
- 4) w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się lokalizację:
  - a) ogrodów jordanowskich,
  - b) placów zabaw, boisk,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) pomników;
- 5) zakaz lokalizacji budynków,
- 6) obowiązek przeznaczenia min. 60% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) maksymalna wysokość budowli - 4,0 m,
- 8) maksymalna wysokość obiektów małej architektury - 2,5 m,
- 9) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych.

**§ 20.** Dla terenów zieleni nieurządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej,



- 2) dopuszcza się realizację dróg pieszych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków,
- 4) obowiązek przeznaczenia min. 90% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) zakaz likwidowania drzew i krzewów z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 21. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) maksymalna wysokość budowli 2,0 m.

§ 22. Dla terenów infrastruktury technicznej telekomunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **T** ustala się:

- 1) prawo realizacji wolno stojących kontenerowych obiektów telekomunikacyjnych;
- 2) prawo do modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejących stacji bazowych telefonii komórkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalna wysokość masztów 65m ponad poziom terenu,
- 4) dla kontenerowych obiektów telekomunikacyjnych maksymalna wysokość 4,0 m ponad poziom terenu, dach płaski,
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,2; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5 , rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 7) prawo realizacji infrastruktury technicznej.

§ 23. Dla terenów dróg dojazdowych publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających,
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej oraz budowlanych obiektów inżynierskich związanych z funkcjonowaniem dróg i zarządzaniem ruchem na nich, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, w tym skablowania istniejących linii elektroenergetycznych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie nasłupowych stacji transformatorowych z zachowaniem przepisów odrębnych,
- 6) maksymalna wysokość budowli 10,0 m.

§ 24. Dla terenów dróg lokalnych publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL** ustala się:

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 12,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających,
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej oraz budowlanych obiektów inżynierskich związanych z funkcjonowaniem dróg i zarządzaniem ruchem na nich, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, w tym skablowania istniejących linii elektroenergetycznych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie nasłupowych stacji transformatorowych z zachowaniem przepisów odrębnych,

6) maksymalna wysokość budowli 10,0 m.

§ 25. Dla terenów dróg zbiorczych publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających,
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej oraz budowlanych obiektów inżynierskich związanych z funkcjonowaniem dróg i zarządzaniem ruchem na nich, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, w tym skablowania istniejących linii elektroenergetycznych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) maksymalna wysokość budowli 10,0 m.

§ 26. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zmienna, min. 6,0 m, maks. 15,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających,
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej,
- 4) maksymalna wysokość budowli 10,0 m.

## **DZIAŁ XII.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową**

§ 27. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg w powiązaniu z układem dróg publicznych i wewnętrznych mających swój przebieg poza granicami planu;
- 2) realizacja miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem sieci zewnętrznych posiadających swój przebieg poza granicami planu;
- 4) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, istniejącymi liniami napowietrznymi średniego (15kV) i niskiego napięcia (0,4kV) lub istniejącymi i projektowanymi liniami kablowymi z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) adaptuje się istniejące sieci telekomunikacyjne i dopuszcza się ich rozbudowę, uzupełnienie oraz możliwość sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie kablowe doziemne;
- 8) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych możliwość ich skablowania z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 9) tymczasowo odprowadzenie ścieków bytowych lub komunalnych do bezodpływowych szczelnych zbiorników wybieralnych i ich wywóz do oczyszczalni ścieków, docelowo poprzez projektowany system kanalizacji sanitarnej w przyległych drogach do oczyszczalni ścieków;
- 10) minimalne przekroje sieci kanalizacji sanitarnej 150mm;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w ramach poszczególnych działek budowlanych do gruntu, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych do istniejących rowów melioracji szczegółowej przy zastosowaniu urządzeń oczyszczających, docelowo do systemu kanalizacji deszczowej;
- 12) minimalne przekroje sieci kanalizacji deszczowej 100mm;

- 13) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego;
- 14) minimalne przekroje sieci wodociągowej 80mm;
- 15) zasilanie w gaz z istniejących i projektowanych zbiorników gazu;
- 16) zakłada się docelową gazyfikację terenu z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 17) zasilanie w gaz z projektowanych sieci gazowych;
- 18) minimalne przekroje sieci gazowych 32mm;
- 19) do celów grzewczych lub grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności;
- 20) dopuszcza się realizację i wykorzystanie urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 21) zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

### **DZIAŁ XIII. Ustalenia końcowe**

**§ 28.** Zgodnie z artykułem 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następującą stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów zabudowy zagrodowej (RM 1 – RM 11) - 30%,
- 2) dla terenów specjalistycznej produkcji rolnej (RP 1 – RP 7) - 30%,
- 3) dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych (RU) - 30%,
- 4) dla terenów rolniczych (R) - 1%,
- 5) dla terenów rolniczych predysponowanych do zalesienia (RZL) - 1%,
- 6) dla terenów lasów (ZL) - 1%,
- 7) dla terenów zieleni urządzonej (ZP) - 1%,
- 8) dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) - 1%,
- 9) dla terenów wód powierzchniowych (WS) - 1%,
- 10) dla terenów infrastruktury technicznej telekomunikacji (T) - 30%,
- 11) dla terenów dróg zbiorczych publicznych (KDZ) - 1%,
- 12) dla terenów dróg lokalnych publicznych (KDL) - 1%,
- 13) dla terenów dróg dojazdowych publicznych (KDD) - 1%,
- 14) dla terenów dróg wewnętrznych (KDW) - 1%.

**§ 29.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radzanów.

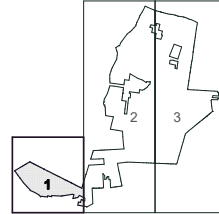
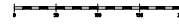
**§ 30.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
**Cezary Jurkiewicz**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH NA TERENIE CZĘŚCI OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH BUDY MATUSY I BÓNKOWO KOŚCIELNE

RYSunEK PLANU

skala 1: 2000



ZALĄCZNIK NR 1, ARKUSZ 1  
DO UCHWAŁY NR XXVIII / 198 / 2021  
RADY GMINY W RADZANÓW  
Z DNIA 27 lipca 2021 r.  
UCHWAŁA OGŁOSZONA  
W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO  
POZ. ....  
Z DNIA ..... 2021 r.

OBREB  
BONKOWO  
PODLEŚNE

OBREB  
BONKOWO  
PODLEŚNE

OBREB  
JÓZEFOWO

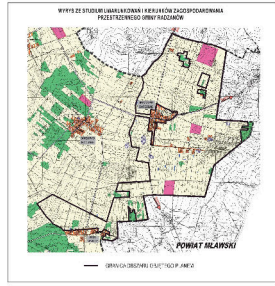
ŁĄCZY ARKUSZ 2

ŁĄCZY ARKUSZ 2



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH NA TERENIE CZĘŚCI OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH BUDY MATUSY I BORKOWO KOŚCIELNE  
RYSEK PLANU

ZAKŁAD: W.P. 1000000  
DZIAŁALNOŚĆ: W.P. 1000000  
ZAKRES: W.P. 1000000  
Lp. Nr. 1000000





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVIII/199/2021

Rady Gminy Radzanów

z dnia 27 lipca 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Radzanów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębów geodezyjnych Budy Matusy i Bońkowo Kościelne - uwagi nieuwzględnione przez Wójta Gminy Radzanów na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)**

Uwagi do projekt planu wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 12 maja 2021 r. do 04 czerwca 2021 r. Termin na składanie uwag: do 28.06.2021 r.

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		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	16.06.2021	Osoba prywatna	Wnioskuję o wyłączenie działki z planu miejscowego w celu realizacji własnych planów inwestycyjnych.	dz. nr 35/10 obr. Bońkowo Kościelne	R	-	X	-	X	Wniosek stoi w sprzeczności z uchwałą Rady Gminy nr XV / 122 / 2020 z dnia 23 stycznia 2020 r. która określiła zakres opracowania planu miejscowego. Wyłączenie obszaru z opracowania planu miejscowego służyć może realizacji zamierzeń inwestycyjnych niezgodnych z polityką gminy określoną w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Radzanów.

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVIII/199/2021  
Rady Gminy Radzanów  
z dnia 27 lipca 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Radzanów oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Radzanów rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa dróg gminnych, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

**§ 2. 1.** Zadania z zakresu gminnych dróg publicznych, które należą do zadań własnych gminy finansowane będą z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne.

Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.