

## **PROJEKT**

**Uchwała Nr .....**

**Rady Gminy Radzanów**

**z dnia .....**

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie geodezyjnym Bońkowo Podleśne – część I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn.zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz Uchwały Nr XLVII/342/2023 Rady Gminy Radzanów z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie geodezyjnym Bońkowo Podleśne – część I, Rada Gminy Radzanów stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustalonych Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radzanów, uchwala, co następuje:

#### **ROZDZIAŁ I**

#### **USTALENIA WSTĘPNE**

##### **§1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie geodezyjnym Bońkowo Podleśne – część I zwany w dalszej części uchwały planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Plan składa się z następujących elementów:
  - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
  - 2) załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000;
  - 3) załącznika nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 4) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Radzanów;
  - 5) załącznika nr 4 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem.
3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
  - 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
  - 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
  - 6) granic i sposobów 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;
  - 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
  - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
  - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;

- 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:
- 1) zasad ochrony przyrody - z racji braku ich występowania w granicy planu;
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - z racji braku ich występowania w granicy planu;
  - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
  - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku konieczności ich określania w granicy planu.

## §2.

1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
  - 5) wymiarowanie podane w metrach.
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) położenia planu w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 – Zbiornik Działdowo;
  - 2) położenia planu w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska;
  - 3) strefy ograniczeń lokalizowania zabudowy od lasów;
3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:
  - 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
  - 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

## ROZDZIAŁ II SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

### §3.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **biogazowni rolniczej** – należy przez to rozumieć biogazownię rolniczą w myśl przepisów odrębnych;
- 2) **DJP** – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 5) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 6) **instalacji OZE** – instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych naziemnych i nadziemnych z wyjątkiem niezbędnych do obsługi zabudowy sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów; dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy budynków lub ich części usytuowanych w strefie ograniczeń lokalizowania zabudowy od granic lasów zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego i bezpieczeństwa przeciwpożarowego;

- 9) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment planu oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
- 10) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających takie jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdy;
- 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 12) **pasie ochrony funkcyjnej** – należy przez to rozumieć obszar wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 13) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar z wyłączeniem obszarów wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 14) **standardy środowiska** – należy przez to rozumieć określone przepisami prawa, mierzalne zjawiska fizyczne lub stany dotyczące zasad współżycia społecznego, a także jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów hałasu, emisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zieleni o wysokości przekraczającej 3 m.

### **ROZDZIAŁ III USTALENIA OGÓLNE**

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach planu**

##### **§4.**

Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **PE** – teren produkcji energii;
- 2) **PEF** – teren elektrowni słonecznej;
- 3) **RZ** – teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 4) **L** – teren lasu;
- 5) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 6) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

##### **§5.**

1. W zakresie ochrony ładu przestrzennego ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi.
2. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

##### **§6.**

1. Wskazuje się, że plan w całości znajduje się w granicach:
  - 1) Głównego Zbiornika Wód Poziemnych nr 214-Zbiornik Działdowo oraz Głównego Zbiornika Wód Poziemnych nr 215-Subniecka Warszawska;
  - 2) ochrona zbiorników o których mowa w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zasady ochrony środowiska:
  - 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;
  - 2) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
  - 3) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) dopuszcza się przebudowę i zarurowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) nakazuje się, aby działanie, funkcjonowanie i eksploatacja obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt, obiektów inwentarskich i budynków inwentarskich nie powodowało przekroczenia standardów środowiska na nieruchomościach sąsiednich;
  - 7) nakazuje się, aby działanie, funkcjonowanie i eksploatacja instalacji OZE nie powodowało przekroczenia standardów środowiska na nieruchomościach sąsiednich;
  - 8) nakazuje się realizację biogazowni rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie oraz realizacji inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych;
  - 9) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 10) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **PE** dopuszcza się lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
    - 1) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **RZ** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
    - 2) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.
  4. Obszar objęty planem miejscowym nie jest położony w granicach form ochrony przyrody wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
  5. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

##### **§7.**

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.

#### **Ustalenia dotyczące granic i sposobów 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**

##### **§8.**

1. W granicach planu występuje teren podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych o którym mowa w §6 ust. 1.
2. W granicach planu nie występują:
  - 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, terenów górniczych;
  - 2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego;
  - 3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.

#### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

##### **§9.**

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **PE** i **PEF**:
- 1) minimalna powierzchnia działek – 10000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontów działek – 50 m;
  - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją  $\pm 10^\circ$  oraz 180° z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

#### **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

##### **§10.**

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w pasie ochrony funkcyjnej wokół napowietrznej sieci średniego napięcia obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych; przy realizacji zabudowy, zagospodarowania oraz nasadzeń zieleni należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) ustala się oznaczoną na rysunku planu strefę ograniczeń lokalizowania zabudowy od granic lasów, wynikającą z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego z zastrzeżeniem §3 ust. 1 pkt 8);
- 3) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, należy wyposażyć w zabezpieczenia takie jak powłoki antyrefleksyjne zapobiegające oślepianiu użytkowników dróg publicznych wskutek olśnienia lub odbicia światła słonecznego lub samochodowego od paneli fotowoltaicznych;
- 4) wokół zewnętrznych ścian komór fermentacyjnych i zbiorników biogazu w zależności od ich pojemności obowiązują strefy bezpieczeństwa wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) w obiektach biogazowni rolniczych oraz na terenach przyległych, gdzie prowadzone są procesy technologiczne z użyciem materiałów mogących wytworzyć mieszaniny wybuchowe lub w których materiały takie są magazynowane, powinna być dokonana ocena zagrożenia wybuchem - zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

##### **§11.**

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego planu z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować bezpośrednio z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami **KR** oraz z dróg publicznych zlokalizowanych w sąsiedztwie planu;
- 3) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
  - a) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem litrowym **PE** i **PEF**:  
minimum 1 miejsce parkingowe na jeden teren elementarny;
  - b) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **RZ**:
    - minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym w zabudowie zagrodowej;
  - c) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
    - nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
    - nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

#### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

##### **§12.**

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
  - 2) dopuszcza się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowymi **PE** i **PEF**;
  - 3) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **PE**, **PEF**, **RZ**;
  - 4) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **RZ** pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji, budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 5) dopuszcza się możliwość skablowania, remontu, przebudowy oraz rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu z zastrzeżeniem pkt. 2 i 4;
  - 6) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 7) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne.
2. Zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej:
    - a) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej lub indywidualnego systemu zaopatrzenia w wodę w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.
3. Zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
    - a) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne zapewniające odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
  - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi:
    - a) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki lub do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - b) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych lub zasilanie energią elektryczną wytworzoną przez biogazownię;
  - 2) adaptuje się zgodnie z rysunkiem planu istniejący przebieg napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia z zastrzeżeniem przepisów ust. 1 pkt 5;
  - 3) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, napowietrznych i doziemnych linii o napięciu 15 kV; napowietrznych i doziemnych linii o napięciu 0,4 kV; stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

- 4) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. Zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
  - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie.
6. Zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
  - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
  - 2) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocach i zasadach lokalizacji przewidzianych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
7. Zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
  - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
  - 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

#### **§13.**

Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) **PE, PEF, RZ** – 30%;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

### **Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych**

#### **§14.**

Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **RZ**: 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1 minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie ustala się.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym PE**

#### **§15.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1PE** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji energii;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren elektrowni wiatrowej;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci biogazowni rolniczej lub elektrowni słonecznej z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych;
  - b) w zakresie inwestycji, o których mowa w lit. a) dopuszcza się realizację magazynów energii związanych bezpośrednio z tą inwestycją;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,95;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0001;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,95;

- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m z zastrzeżeniem lit. a) i b);
  - a) dopuszcza się wysokość budowli w ramach biogazowni rolniczej - do 25 m;
  - b) dopuszcza się wysokość pojedynczego budynku o funkcji rozładunkowej w ramach biogazowni rolniczej - do 25 m.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym PEF**

##### **§16.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1PEF, 2PEF, 3PEF** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci elektrowni słonecznej z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych;
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,9;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0001;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9;
- 4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 6 m;
- 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
  - a) dachy płaskie;
  - b) kolorystyka obiektów budowlanych – zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym RZ**

##### **§17.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1RZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren wielkotowarowej produkcji rolnej;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) budynki mieszkalne w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojące;
  - b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
  - c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
  - d) dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska:
  - a) maksymalna obsada budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP z zastrzeżeniem lit. b);
  - b) maksymalna obsada dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej – poniżej 40DJP;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,45;
  - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
  - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9;
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,35;
- 6) powierzchnia zabudowy:
  - a) pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej: maksymalnie 300 m<sup>2</sup>;
  - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 500 m<sup>2</sup>;
  - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 500 m<sup>2</sup>;
- 7) szerokość elewacji frontowej:



- a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej;
  - b) maksymalnie 40 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 8) wysokość zabudowy:
- a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
  - b) liczba kondygnacji budynków innych niż mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna;
  - c) wysokość budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej: nie wyżej niż 9,5 m;
  - d) wysokość budynków inwentarskich: nie wyżej niż 7 m;
  - e) wysokość budynków innych niż mieszkalne i inwentarskie: nie wyżej niż 10 m;
  - f) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
  - g) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) - f) nie wyżej niż 5 m;
- 9) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
  - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połąci w przedziale 30-45°, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;
  - c) w elewacjach budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym L §18.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **1L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) ustala się zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDZ §19.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;
- 2) teren elementarny przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi w granicach planu:
    - **1KDZ** – od 0,5 m do 0,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

#### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KR §20.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KR, 2KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) teren elementarny oznaczony symbolem cyfrowo – literowym **2KR** przeznaczony pod poszerzenie drogi wewnętrznej;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników oraz infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg w granicach planu:
    - **1KR** – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- **2KR** – od 0,5 m do 2,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§21.**

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radzanów.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.