

UCHWAŁA NR XX/134/2026
RADY GMINY RADZANÓW
z dnia 12 lutego 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
wybranych terenów w częściach obrębów geodezyjnych Bońkowo Kościelne, Józefowo,
Luszewo, Radzanów, Ratowo, Wróblewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn.zm.), art. 20 ust.1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 z późn.zm.), Uchwały Nr XLVII/340/2023 Rady Gminy Radzanów z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w częściach obrębów geodezyjnych Bońkowo Kościelne, Józefowo, Luszewo, Radzanów, Ratowo, Wróblewo, Uchwały Nr L/370/2023 Rady Gminy Radzanów z dnia 21 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie geodezyjnym Ratowo, Uchwały Nr IV/24/2024 z dnia 22 sierpnia 2024 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XLVII/340/2023 Rady Gminy Radzanów z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w częściach obrębów geodezyjnych Bońkowo Kościelne, Józefowo, Luszewo, Radzanów, Ratowo, Wróblewo oraz Uchwały Nr XVII/107/2025 Rady Gminy Radzanów z dnia 10 listopada 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na łączne opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w częściach obrębów geodezyjnych Bońkowo Kościelne, Józefowo, Luszewo, Radzanów, Ratowo, Wróblewo na podstawie wybranych uchwał, Rada Gminy Radzanów stwierdzając że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radzanów, uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE

§1.

1. Uchwala się plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w częściach obrębów geodezyjnych Bońkowo Kościelne, Józefowo, Luszewo, Radzanów, Ratowo, Wróblewo, zwany w dalszej części uchwały planem.
2. Plan składa się z następujących elementów:
 - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 wykonanego dla poszczególnych jednostek planistycznych;
 - a) jednostka planistyczna 1 – Bońkowo Kościelne – stanowiącego załącznik nr 1;
 - b) jednostka planistyczna 2 – Józefowo – stanowiącego załącznik nr 2;
 - c) jednostka planistyczna 2 – Józefowo – stanowiącego załącznik nr 3;
 - d) jednostka planistyczna 2 – Józefowo – stanowiącego załącznik nr 4;
 - e) jednostka planistyczna 3 – Luszewo – stanowiącego załącznik nr 5;

- f) jednostka planistyczna 4 – Radzanów – stanowiącego załącznik nr 6;
 - g) jednostka planistyczna 4 – Radzanów – stanowiącego załącznik nr 7;
 - h) jednostka planistyczna 4 – Radzanów – stanowiącego załącznik nr 8;
 - i) jednostka planistyczna 4 – Radzanów – stanowiącego załącznik nr 9;
 - j) jednostka planistyczna 4 – Radzanów – stanowiącego załącznik nr 10;
 - k) jednostka planistyczna 5 – Ratowo – stanowiącego załącznik nr 11;
 - l) jednostka planistyczna 5 – Ratowo – stanowiącego załącznik nr 12;
 - m) jednostka planistyczna 6 – Wróblewo – stanowiącego załącznik nr 13;
 - n) jednostka planistyczna 6 – Wróblewo – stanowiącego załącznik nr 14;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiącego załącznik nr 15;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Radzanów - stanowiącego załącznik nr 16;
 - 5) danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem – stanowiącego załącznik nr 17.
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, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej 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;
 - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 7) 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
 - 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:
 - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
 - 2) 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 w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu;
 - 2) granicy obszaru Natura 2000 Dolina Wkry i Mławki
 - 3) położenia w obszarze Natura 2000 Dolina Wkry i Mławki;
 - 4) położenia w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 – Zbiornik Działdowo;
 - 5) położenia w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska;
 - 6) obszaru stanowiska archeologicznego AZP;
 - 7) granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q1%;
 - 8) strefy ograniczeń lokalizowania zabudowy od lasu;
 - 9) obszaru istniejących zadrzewień do zachowania;
 - 10) strefy w odległości 100 m od brzegu rzeki.
3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Ustalenia symboli cyfrowo – literowych 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) **adaptacji** – należy przez to rozumieć dostosowanie istniejącej zabudowy do warunków i zasad zagospodarowania wynikających z przepisów niniejszego planu oraz przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu ochrony przyrody;

- 2) **budynku wolnostojącym** - należy przez to rozumieć budynek stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, gdy pomiędzy poszczególnymi elementami budynków, takimi jak fundament, ściany nośne, więźba dachowa, istnieje wolna przestrzeń i żaden z tych elementów nie jest konstrukcyjnie ani funkcjonalnie powiązany z drugim obiektem budowlanym, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 3) **DJP** – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 5) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 6) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren 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 budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych,
- 9) **obsadzie** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę DJP w budynkach i obiektach inwentarskich;
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **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 takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 13) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 14) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar z wyłączeniem obszarów wokół linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 15) **strefie w odległości 100 m od brzegu rzeki** – należy przez to rozumieć strefę w odległości 100 m od brzegu rzeki wynikającą z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody, w której zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zachowaniem wyjątków przewidzianych w przepisach odrębnych;

- 16) **standardach 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;
- 17) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 18) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty, pojęcie to jest określeniem grupy budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych;
- 19) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zieleń 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) **MNW-UH-UL** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług handlu lub usług rzemieślniczych;
- 2) **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 4) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 5) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 6) **L** – teren lasu;
- 7) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) **KD** – teren komunikacji drogowej publicznej;
- 9) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§5.

1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:
 - 1) 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) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **MNW-UH-UL**, **MNW-U**, **MNW**, **RZM** lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych, ustaleń szczegółowych planu oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;

- 3) dopuszcza się przebudowę lub remont w obrysie budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w całości lub w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na zasadach określonych w przepisach ogólnych i szczegółowych planu;
 - 4) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w obszarze przeznaczonym do zabudowy, a nadbudowa w obrysie budynku, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach szczegółowych planu;
 - 5) dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy budynków lub ich części usytuowanych w strefie ograniczeń lokalizowania zabudowy od lasu z zachowaniem przepisów z zakresu prawa budowlanego i bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Dopuszcza się stosowanie tynków cienkowarstwowych, płyt klinkierowych, szkła oraz wysokiej klasy tworzyw imitujących materiały tradycyjne;
 - 2) w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych nakazuje się realizację dachów o wyodrębnionej kalenicy. Zakazuje się wydłużania połaci dachu ponad wysokość kalenicy.
 3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyki:
 - 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki w elewacjach oraz pokryciach dachowych;
 - 2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu w jednej bryle budynku;
 - 3) na jednej bryle budynku nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego.
 4. 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 należyтым 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) zakazuje się, aby działanie, funkcjonowanie i eksploatacja obiektów związanych z usługami powodowało przekroczenia standardów środowiska na nieruchomościach sąsiednich;
 - 7) zakazuje się, aby działanie, funkcjonowanie i eksploatacja obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt, obiektów inwentarskich i budynków inwentarskich powodowało przekroczenia standardów środowiska na nieruchomościach sąsiednich;
 - 8) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko lub stosowny organ odstąpił od przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;;
 - 10) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 11) 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.
 - 12) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
 - a) dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **MNW-UH-UL, MNW-U** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - c) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **RZM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - d) 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.
3. W zakresie ochrony przyrody wskazuje się położenie planu:
- 1) w części planu w zakresie załączników nr 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 w granicach Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 2) w części planu w zakresie załączników nr 12, w całości w obszarze Natura 2000 Dolina Wkry i Mławki;
 - 3) w części planu w zakresie załączników nr 5, 10, 11, 13 częściowo w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Wkry i Mławki zgodnie z załącznikami graficznymi.

4. Nakazuje się stosowanie zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach form ochrony przyrody wymienionych w ust. 3 zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Wyznaczone miejsca lokalizacji zabudowy w postaci przeznaczeń terenów i nieprzekraczalnych linii zabudowy w ramach załączników, o których mowa w ust. 3 pkt 1 uznaje się za zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
6. 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§7.

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zachowanie obszaru zabytku archeologicznego wskazanego na załączniku nr 2, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych: stanowisko archeologiczne: nr obszaru – AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 7.
2. W odniesieniu do zabytku archeologicznego, o którym mowa w ust. 1 prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
3. W granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§8.

1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.
2. Zachowuje się z możliwością adaptacji istniejącą zabudowę z możliwością prowadzenia robót budowlanych w istniejących obiektach budowlanych na zasadach określonych w przepisach szczegółowych planu.
3. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami stosownie do przepisów odrębnych.

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

§9.

1. W granicach planu występują: tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych o których mowa w §6 ust. 1 i 3 oraz w §7 ust. 1.

2. W zakresie załącznika nr 2 zlokalizowany jest obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1. Ustala się zakaz zabudowy w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **2.1RN** wynikający z występowania na tych terenach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
3. W granicach planu nie występują:
 - 1) obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze;
 - 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

§10.

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, z wyjątkiem terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **RZM, RN, L, WS**:
 - 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek – 22 m;
 - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją $\pm 10^\circ$ oraz 180° z tolerancją $\pm 10^\circ$.
3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

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

§11.

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

- 1) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym **2.1RN** obowiązuje zakaz zabudowy wynikający z położenia tych terenów w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego Q1%;
- 2) wokół napowietrznej linii elektroenergetycznej 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;
- 3) ustala się oznaczoną na rysunku planu strefę ograniczeń lokalizowania zabudowy od lasu, 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 §5 ust. 1 pkt 5.

- 4) na załączniku graficznych nr 6, w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo - literowym **4.1MNW** zlokalizowany jest obszar istniejących zadrzewień do zachowania – w obszarze tym zakazuje się likwidacji i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych z zachowaniem wyjątków przewidzianych w przepisach odrębnych;
- 5) na załączniku graficznym nr 11:
 - a) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **5.1MNW** zlokalizowana jest strefa w odległości 100 m od rzeki, w której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych oraz z zachowaniem pozostałych wyjątków przewidzianych w przepisach odrębnych;
 - b) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo - literowymi **5.2MNW** i **5.3MNW** zlokalizowane są obszary istniejących zadrzewień do zachowania – w obszarach tych zakazuje się likwidacji i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych z zachowaniem wyjątków przewidzianych w przepisach odrębnych.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§12.

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) plan obejmuje wybrane obszary na terenie gminy w związku z czym tereny objęte planem posiadają obsługę komunikacyjną z przyległych do planu dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- 2) powiązanie planu z układem komunikacyjnym w gminie odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować:
 - a) ze zlokalizowanych w planie dróg publicznych oznaczonych symbolem literowym **KD**;
 - b) ze zlokalizowanych w planie dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem literowym **KR**;
 - c) z dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych w sąsiedztwie planu.
- 4) 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 literowym **MNW**: minimum 1 miejsce do parkowania na każdy lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinny;
 - b) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MNW-UH-UL, MNW-U**: łącznie minimum:
 - 1 miejsce do parkowania na każdy lokal w budynku mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym;
 - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden obiekt usługowy;

- c) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RZM**:
- minimum 1 miejsce do parkowania na jeden lokal w budynku mieszkalnym w zabudowie zagrodowej;
 - 2 miejsca do parkowania dla budynku inwentarskiego o łącznej powierzchni zabudowy poniżej 550 m²;
 - 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 10 m² powierzchni zabudowy dla budynku lub zespołu budynków inwentarskich, o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 1100 m²;
- d) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania 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.
- 5) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 4 należy realizować jako naziemne w granicach działki, w garażach w bryłach budynków, garażach wolnostojących, wiatach parkingowych lub w kondygnacjach podziemnych budynków.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§13.

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) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych, z zastrzeżeniem pkt 3, w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **KD, KR** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MNW-UH-UL, MNW-U, MNW, RZM** 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;
 - 3) w granicach strefy w odległości 100 m od brzegu rzeki, oznaczonej na załączniku graficznych nr 11, o której mowa w §42 i §43, zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych oraz z zachowaniem pozostałych wyjątków przewidzianych w przepisach odrębnych;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej, stref ochronnych, pasów ochrony funkcyjnej i stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **WS, RN** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza oraz nie zmienia podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

- 5) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MNW-UH-UL, MNW-U, MNW, RZM**;
 - 6) dopuszcza się możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
 - 7) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne.
2. Ustala się 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) ustala się minimalną średnicę sieci wodociągowej 90 mm;
 - b) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się 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:
 - dla kanalizacji grawitacyjnej przekrój nie mniejszy niż $\varnothing 200$ mm;
 - dla kanalizacji tłocznej przekrój nie mniejszy niż $\varnothing 60$ mm;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych 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) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej 100 mm;
 - b) 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;
 - c) 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. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne: napowietrzne i doziemne linie o napięciu 15 kV; napowietrzne i doziemne linie o napięciu 0,4 kV; stacje transformatorowe 15/0,4 kV;

- 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków lub w postaci wolnostojącej o mocach i na zasadach lokalizacji zgodnych z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się 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 umieszczone doziemnie;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
6. Ustala się 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;
 - 3) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
 - a) ustala się minimalną średnicę przewodów gazowych 25 mm;
 - 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

§14.

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) **MNW-UH-UL, MNW-U, MNW, RZM** – 30%;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych
§15.

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 1) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **MNW-UH-UL**: 1500 m²;
 - 2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MNW, MNW-U**: 1000 m²;
 - 3) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowym **RZM**: 3000 m²;
 - 4) dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1-3 minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie ustala się.
2. Wymogu wynikającego z ust. 1 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdu, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

ROZDZIAŁ IV
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA 1 – BOŃKOWO KOŚCIELNE - ZAŁĄCZNIK NR 1

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym MNW

§16.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1.1MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
 - b) budynki zabudowy gospodarczo – garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 4) powierzchnia zabudowy:
 - a) pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 200 m²;
 - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 150 m²;
- 5) szerokość elewacji frontowej:
 - a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - b) budynki niewymienione w lit. a): nie ustala się;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;

- b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie wyżej niż 9,5 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 7 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
 - dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 45°;
 - dachy kryte dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - c) w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA 2 – JÓZEFOWO - ZAŁĄCZNIK NR 2

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym MNW

§17.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **2.1MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
 - b) budynki zabudowy gospodarczo – garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania: w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym **2.1MNW** zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, w stosunku do którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 5) powierzchnia zabudowy:
 - a) pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 200 m²;
 - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 150 m²;
- 6) szerokość elewacji frontowej:

- a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - b) budynki niewymienione w lit. a): nie ustala się;
- 7) wysokość zabudowy:
- a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie wyżej niż 9,5 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 7 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
- 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
 - dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 45°;
 - dachy kryte dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - c) w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym RN

§18.

Dla terenu elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo – literowym **2.1RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego: zakazuje się lokalizacji zabudowy z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD

§19.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **2.1KD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej;
- 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 dróg:
 - **2.1KD** – od 0,2 m do 1,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą oświetleniową: nie wyżej niż 12 m.

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA 2 – JÓZEFOWO - ZAŁĄCZNIK NR 3

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym RZM

§20.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **2.1RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej realizować jako wolnostojące;
 - b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
 - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - e) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska:
 - a) maksymalna obsada budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 5) powierzchnia zabudowy:
 - a) pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej: maksymalnie 200 m²;
 - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 1500 m²;
 - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 500 m²;
- 6) szerokość elewacji frontowej:
 - a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej;
 - b) maksymalnie 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
 - 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 innych niż mieszkalne: nie wyżej niż 10 m;
 - e) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;

- f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c), d), e): nie wyżej niż 5 m;
- 8) 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 mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45°, dachy kryte dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek lub gontem;
 - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy lub dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci w przedziale 10-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA 2 – JÓZEFOWO - ZAŁĄCZNIK NR 4

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNW §21.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo-literowym **2.2MNW**, **2.3MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
 - b) budynki zabudowy gospodarczo – garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 4) powierzchnia zabudowy:
 - a) pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 200 m²;
 - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 150 m²;
- 5) szerokość elewacji frontowej:
 - a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - b) budynki niewymienione w lit. a): nie ustala się;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie wyżej niż 9,5 m;

- d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 7 m;
- e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
 - dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 45°;
 - dachy kryte dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - c) w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych; kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD

§22.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **2.2KD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - **2.2KD** – od 12,5 m do 12,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą oświetleniową: nie wyżej niż 12 m.

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA 3 – LUSZEWO - ZAŁĄCZNIK NR 5

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym MNW-UH-UL

§23.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **3.1MNW-UH-UL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług handlu lub usług rzemieślniczych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki realizować jako wolnostojące z zastrzeżeniem lit.b);
 - b) budynki zabudowy gospodarczo – garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - c) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe;

- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 4) powierzchnia zabudowy:
- a) pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 200 m²;
 - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 150 m²;
 - c) budynki niewymienione w lit. a) i b): nie ustala się.
- 5) szerokość elewacji frontowej:
- a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - b) budynki niewymienione w lit. a): nie ustala się.
- 6) wysokość zabudowy:
- a) liczba kondygnacji budynków z zastrzeżeniem lit. b): maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynków z zastrzeżeniem lit. d): nie wyżej niż 9,5 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 7 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
 - dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 45°;
 - dachy kryte dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - c) w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA 4 – RADZANÓW - ZAŁĄCZNIK NR 6

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym MNW

§24.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **4.1MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;

- b) budynki zabudowy gospodarczo – garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony przyrody:
- a) na załączniku graficznych nr 6, w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo - literowym **4.1MNW** zlokalizowany jest obszar istniejących zadrzewień do zachowania – w obszarze tym zakazuje się likwidacji i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych z zachowaniem wyjątków przewidzianych w przepisach odrębnych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 5) powierzchnia zabudowy:
- a) pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 200 m²;
b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 150 m²;
- 6) szerokość elewacji frontowej:
- a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
b) budynki niewymienione w lit. a): nie ustala się;
- 7) wysokość zabudowy:
- a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie wyżej niż 9,5 m;
d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 7 m;
e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
- 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
- b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
 - dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 45°;
 - dachy kryte dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
- c) w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
- d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA 4 – RADZANÓW - ZAŁĄCZNIK NR 7

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym MNW

§25.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym 4.2MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
 - b) budynki zabudowy gospodarczo – garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 4) powierzchnia zabudowy:
 - a) pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 200 m²;
 - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 150 m²;
- 5) szerokość elewacji frontowej:
 - a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - b) budynki niewymienione w lit. a): nie ustala się;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie wyżej niż 9,5 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 7 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połąci od 20° do 45°;
 - dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połąci od 10° do 45°;
 - dachy kryte dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - c) w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym RZM

§26.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **4.1RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej realizować jako wolnostojące;
 - b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
 - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - e) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska:
 - a) maksymalna obsada budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 5) powierzchnia zabudowy:
 - a) pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej: maksymalnie 200 m²;
 - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 1500 m²;
 - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 500 m²;
- 6) szerokość elewacji frontowej:
 - a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej;
 - b) maksymalnie 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
 - 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 innych niż mieszkalne: nie wyżej niż 10 m;
 - e) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
 - f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c), d), e): nie wyżej niż 5 m;
- 8) 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 mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połąci w przedziale 20-45°, dachy kryte dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek lub gontem;

- c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy lub dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci w przedziale 10-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
- d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
- e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym L

§27.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **4.1L** 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 obiektów budowlanych.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KR

§28.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **4.1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu: **4.1KR** – zmienna, od 6,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą oświetleniową: nie wyżej niż 12 m.

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA 4 – RADZANÓW - ZAŁĄCZNIK NR 8

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNW

§29.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo-literowym **4.3MNW, 4.4MNW, 4.5MNW, 4.6MNW, 4.7MNW, 4.8MNW, 4.9MNW, 4.10MNW, 4.11MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
 - b) budynki zabudowy gospodarczo – garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 4) powierzchnia zabudowy:
- a) pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 200 m²;
 - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 150 m²;
- 5) szerokość elewacji frontowej:
- a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - b) budynki niewymienione w lit. a): nie ustala się;
- 6) wysokość zabudowy:
- a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie wyżej niż 9,5 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 7 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
 - dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 45°;
 - dachy kryte dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - c) w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym RN

§30.

Dla terenu elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo – literowym **4.1RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego: zakazuje się lokalizacji zabudowy z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym L

§31.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **4.2L**, **4.3L** 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 obiektów budowlanych.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym WS

§32.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowymi **4.1WS** ustala się.

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się niszczenia i zasypywania rowów.
 - b) nakazuje się oczyszczanie i udrażnianie rowów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną rowów należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - d) dopuszcza się skanalizowanie rowów zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - e) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, o których mowa w §13 ust.1 pkt 4.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD

§33.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **4.1KD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - **4.1KD** – stała, 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą oświetleniową: nie wyżej niż 12 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KR

§34.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **4.2KR, 4.3KR, 4.4KR, 4.5KR, 4.6KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu:
 - **4.2KR** – stała, 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **4.3KR** – stała, 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **4.4KR** – stała, 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **4.5KR** – zmienna, od 7,9 m do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **4.6KR** – zmienna, od 6,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą oświetleniową: nie wyżej niż 12 m.

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA 4 – RADZANÓW - ZAŁĄCZNIK NR 9

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNW

§35.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo-literowym **4.12MNW, 4.13MNW, 4.14MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
 - b) budynki zabudowy gospodarczo – garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 4) powierzchnia zabudowy:
 - a) pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 200 m²;
 - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 150 m²;
- 5) szerokość elewacji frontowej:
 - a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

- b) budynki niewymienione w lit. a): nie ustala się;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie wyżej niż 9,5 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 7 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
 - dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 45°;
 - dachy kryte dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - c) w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym RZM

§36.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **4.2RZM, 4.3RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej realizować jako wolnostojące;
 - b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
 - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - e) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska:
 - a) maksymalna obsada budynku inwentarskiego – poniżej 5 DJP;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;

- e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 5) powierzchnia zabudowy:
 - a) pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej: maksymalnie 200 m²;
 - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 1500 m²;
 - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 500 m²;
- 6) szerokość elewacji frontowej:
 - a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej;
 - b) maksymalnie 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
 - 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 innych niż mieszkalne: nie wyżej niż 10 m;
 - e) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
 - f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c), d), e): nie wyżej niż 5 m;
- 8) 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 mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45°, dachy kryte dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek lub gontem;
 - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy lub dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci w przedziale 10-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - e) kolorystka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym WS

§37.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo – literowym **4.2WS**, **4.3WS** ustala się.

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się niszczenia i zasypywania rowów.
 - b) nakazuje się oczyszczanie i udrażnianie rowów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną rowów należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - d) dopuszcza się skanalizowanie rowów zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - e) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, o których mowa w §13 ust.1 pkt 4.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KR

§38.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **4.7KR** ustala się:

- 3) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu: **4.7KR** – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą oświetleniową: nie wyżej niż 12 m.

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA 4 – RADZANÓW - ZAŁĄCZNIK NR 10

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym MNW-U

§39.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **4.1MNW-U**, **4.2MNW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - a) przeznaczenia dopuszczone w ramach usług: teren usług handlu, usług rzemieślniczych, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług edukacji, usług biurowych i administracji;
 - b) przeznaczenia wykluczane w ramach usług: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług nauki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące z zastrzeżeniem lit.b);
 - b) budynki usługowe oraz budynki zabudowy gospodarczo – garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - c) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,005;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8;

- 4) powierzchnia zabudowy:
 - a) pojedynczego budynku usługowego: maksymalnie 550 m²;
 - b) pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 200 m²;
 - c) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 150 m²;
- 5) szerokość elewacji frontowej:
 - a) maksymalnie 25 m – dla budynku usługowego;
 - b) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - c) budynki niewymienione w lit. a) i b): nie ustala się;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków z zastrzeżeniem lit. b): maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynków z zastrzeżeniem lit. d): nie wyżej niż 9,5 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 7 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
 - dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 45°;
 - dachy kryte dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - c) w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNW

§40.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo-literowym **4.15MNW**, **4.16MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
 - b) budynki zabudowy gospodarczo – garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;

- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
- e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 4) powierzchnia zabudowy:
 - a) pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 200 m²;
 - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 150 m²;
- 5) szerokość elewacji frontowej:
 - a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - b) budynki niewymienione w lit. a): nie ustala się;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie wyżej niż 9,5 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 7 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
 - dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 45°;
 - dachy kryte dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - c) w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KR

§41.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **4.8KR, 4.9KR, 4.10KR, 4.11KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu:
 - **4.8KR** – stała, 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **4.9KR** – stała, 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **4.10KR** – zmienna, od 6,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **4.11KR** – zmienna, od 6,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą oświetleniową: nie wyżej niż 12 m.

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA 5 – RATOWO - ZAŁĄCZNIK NR 11

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNW

§42.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo-literowym **5.1MNW**, **5.2MNW**, **5.3MNW**, **5.4MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
 - b) budynki zabudowy gospodarczo – garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony przyrody:
 - a) na załączniku graficznym nr 11, w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **5.1MNW** zlokalizowana jest strefa w odległości 100 m od rzeki, w której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych oraz z zachowaniem pozostałych wyjątków przewidzianych w przepisach odrębnych;
 - b) na załączniku graficznych nr 11, w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo - literowymi **5.2MNW** i **5.3MNW** zlokalizowane są obszary istniejących zadrzewień do zachowania – w obszarach tych zakazuje się likwidacji i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych z zachowaniem wyjątków przewidzianych w przepisach odrębnych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 5) powierzchnia zabudowy:
 - a) pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 200 m²;
 - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 150 m²;
- 6) szerokość elewacji frontowej:
 - a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - b) budynki niewymienione w lit. a): nie ustala się;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;

- b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie wyżej niż 9,5 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 7 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
- 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
 - dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10° do 45°;
 - dachy kryte dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - c) w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KD

§43.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **5.1KD, 5.2KD, 5.3KD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - **5.1KD** – zmienna, od 12,0 m do 12,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **5.2KD** – zmienna, od 7,7 m do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **5.3KD** – stała, 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.
- 4) zasady ochrony przyrody:
 - a) na załączniku graficznym nr 11, w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **5.3KD** zlokalizowana jest strefa w odległości 100 m od rzeki, w której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych oraz z zachowaniem pozostałych wyjątków przewidzianych w przepisach odrębnych;
- 5) wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą oświetleniową: nie wyżej niż 12 m.

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA 5 – RATOWO - ZAŁĄCZNIK NR 12

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym RZM

§44.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **5.1RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej realizować jako wolnostojące;
 - b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
 - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - e) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska:
 - a) maksymalna obsada budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 5) powierzchnia zabudowy:
 - a) pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej: maksymalnie 200 m²;
 - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 1500 m²;
 - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 500 m²;
- 6) szerokość elewacji frontowej:
 - a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej;
 - b) maksymalnie 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
 - 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 innych niż mieszkalne: nie wyżej niż 10 m;
 - e) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
 - f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c), d), e): nie wyżej niż 5 m;
- 8) 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 mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45°, dachy kryte dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek lub gontem;
- c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy lub dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci w przedziale 10-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
- d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
- e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA 6 – WRÓBLEWO - ZAŁĄCZNIK NR 13

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym RZM

§45.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **6.1RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej realizować jako wolnostojące;
 - b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
 - c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;
 - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - e) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska:
 - a) maksymalna obsada budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 5) powierzchnia zabudowy:
 - a) pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej: maksymalnie 200 m²;
 - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 1500 m²;
 - c) pojedynczego budynku inwentarskiego: maksymalnie 500 m²;
- 6) szerokość elewacji frontowej:
 - a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej;
 - b) maksymalnie 30 m – dla budynków innych niż mieszkalne;
- 7) wysokość zabudowy:

- a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
 - 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 innych niż mieszkalne: nie wyżej niż 10 m;
 - e) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;
 - f) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c), d), e): nie wyżej niż 5 m;
- 8) 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 mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45°, dachy kryte dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek lub gontem;
 - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dach symetryczny, dwuspadowy lub dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci w przedziale 10-45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - d) w elewacjach budynków mieszkalnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA 6 – WRÓBLEWO - ZAŁĄCZNIK NR 14

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym MNW

§46.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **6.1MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
 - b) budynki zabudowy gospodarczo – garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
- 4) powierzchnia zabudowy:
 - a) pojedynczego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 200 m²;
 - b) pojedynczego budynku zabudowy gospodarczo - garażowej: maksymalnie 150 m²;
- 5) szerokość elewacji frontowej:
 - a) maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - b) budynki niewymienione w lit. a): nie ustala się;

- 6) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie wyżej niż 9,5 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 7 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połąci od 20° do 45°;
 - dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połąci od 10° do 45°;
 - dachy kryte dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
 - c) w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
 - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD

§47.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **6.1KD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej;
- 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 dróg:
 - **6.1KD** – stała, 3,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą oświetleniową: nie wyżej niż 12 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§48.

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.

Przewodniczący Rady Gminy
Cezary Jurkiewicz

Cezary
Jurkiewicz

Elektronicznie podpisany
przez Cezary Jurkiewicz
Data: 2026.02.19 11:27:27
+01'00'

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w częściach obrębów geodezyjnych Bońkowo Kościelne, Józefowo, Luszewo, Radzanów, Ratowo, Wróblewo

Pierwotny projekt planu został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XLVII/340/2023 Rady Gminy Radzanów z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w częściach obrębów geodezyjnych Bońkowo Kościelne, Józefowo, Luszewo, Radzanów, Ratowo, Wróblewo, Uchwały Nr L/370/2023 Rady Gminy Radzanów z dnia 21 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie geodezyjnym Ratowo, Uchwały Nr IV/24/2024 z dnia 22 sierpnia 2024 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XLVII/340/2023 Rady Gminy Radzanów z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w częściach obrębów geodezyjnych Bońkowo Kościelne, Józefowo, Luszewo, Radzanów, Ratowo, Wróblewo, Uchwały Nr IV/22/2024 z dnia 22 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie geodezyjnym Radzanów – część II. Na podstawie ww. uchwał przyjęto uchwałę Nr XIV/90/2025 Rady Gminy Radzanów z 14 sierpnia 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w częściach obrębów geodezyjnych Bońkowo Kościelne, Józefowo, Luszewo, Radzanów, Ratowo, Wróblewo.

W toku formalno – prawnym sporządzania projektu planu miejscowego przyjęto miejscowy plan uchwałą Nr XIV/90/2025 Rady Gminy Radzanów z 14 sierpnia 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w częściach obrębów geodezyjnych Bońkowo Kościelne, Józefowo, Luszewo, Radzanów, Ratowo, Wróblewo. W trybie kontroli nadzorczej Wojewoda Mazowiecki rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 26 września 2025 r. (Dz.U. Woj. Maz. z 29 września 2025 r., poz. 8215) stwierdził nieważność ww. uchwały Rady Gminy Radzanów. W związku z powyższym zaszyły przesłanki do zastosowania art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. kontynuowania procedury planistycznej, o czym mowa w przytoczonym rozstrzygnięciu nadzorczym. Zgodnie z treścią ww. rozstrzygnięcia Rada Gminy Radzanów podjęła uchwałę pozwalającą na łączne sporządzenie projektu planu miejscowego dla szeregu podjętych uchwał intencyjnych. Wola łącznego opracowania jednego projektu planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Bońkowo Kościelne, Józefowo, Luszewo, Radzanów, Ratowo, Wróblewo została wyrażona uchwałą nr XVII/107/2025 Rady Gminy Radzanów z dnia 10 listopada 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na łączne opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w częściach obrębów geodezyjnych Bońkowo Kościelne, Józefowo, Luszewo, Radzanów, Ratowo, Wróblewo na podstawie wybranych uchwał.

Granicami niniejszego projektu planu zostały objętych 14 obszarów w Bońkowo Kościelne, Józefowo, Luszewo, Radzanów, Ratowo, Wróblewo o łącznej powierzchni 37,6 ha. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

I. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Teren elementarny wyodrębniony liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie został wyznaczony w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz inwentaryzację terenu objętego planem, w tym również najbliższego sąsiedztwa. Inwentaryzacja przeprowadzona była w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac nad planem.

Przy ustalaniu funkcji terenu kierowano się potrzebami rozwojowymi Gminy Radzanów, głównie w zakresie rozwoju terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenów inwestycyjnych wyznaczono linie zabudowy.

Obszary objęte projektem planu objęte są ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Celem zmiany planu jest ustalenie przeznaczeń terenów zgodnych z lokalnymi potrzebami.

Linie zabudowy od strony dróg wyznaczone zostały w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie miejscowym uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Określane były na podstawie szczegółowej inwentaryzacji i analiz przestrzennych istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz specyfiki zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej oraz zagrodowej.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Teren objęty projektem planu miejscowego położony jest częściowo w granicach Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, co nakłada obowiązek szczególnego traktowania przestrzeni pod kątem zachowania jej ładu i kompozycji krajobrazowej. W celu ochrony ładu przestrzennego, w tym walorów krajobrazowych, w planie wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku awarii oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

Ponadto projekt planu zawiera zapisy mające na celu zachowanie spójności i estetyki zabudowy. W tym zakresie ustalono formę dachów, zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki dla obiektów budowlanych, zasady usytuowania obiektów względem dróg i działek sąsiednich zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.

Przyjęte rozwiązania gwarantują wkomponowanie planowanych obiektów w istniejący krajobraz oraz umożliwiają realizację inwestycji w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego, bez pogorszenia jakości przestrzeni oraz bez naruszenia istotnych walorów przyrodniczo-krajobrazowych obszaru.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska w tym również dotyczące gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni. W szczególności w planie miejscowym wprowadzono następujące zasady:

- 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 należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się przebudowę i skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakazuje się, aby działanie, funkcjonowanie i eksploatacja obiektów związanych z usługami powodowało przekroczenia standardów środowiska na nieruchomościach sąsiednich;
- 7) zakazuje się, aby działanie, funkcjonowanie i eksploatacja obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt, obiektów inwentarskich i budynków inwentarskich powodowało przekroczenia standardów środowiska na nieruchomościach sąsiednich;
- 8) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko lub stosowny organ odstąpił od przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- 10) zakazuje się w granicach planu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 11) 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;
- 12) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
 - a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi MNW-UH-UL, MNW-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - c) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

- d) 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.

Ponadto ustalono nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z częściową lokalizacją planu w granicach Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (w zakresie załączników nr 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11), w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Wkry i Mławki (w zakresie załączników nr 5, 10, 11, 13 – w części i w zakresie załącznika nr 12 - w całości).

Dodatkowo w celu ochrony zieleni wprowadzono w ustaleniach planu obowiązki zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustalono nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Dodatkowo w granicach planu nie zachodziły przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W granicach planu nie występują obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu występują stanowiska archeologiczne. Projekt planu ustala ochronę dla wskazanych obszarów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, na podstawie stanowisk organów opiniujących i uzgadniających projekt w zakresie zagrożeń powodziowych i osuwania się mas ziemnych, w zapisach projektu planu wskazano, iż w granicach obszaru planu:

- nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- nie występują tereny górnicze.

W zakresie załącznika nr 2 zlokalizowany jest obszar szczególnego zagrożenia powodzią Q1. Projekt planu ustala zakaz zabudowy w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **2.1RN** wynikający z występowania na tych terenach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Ponadto w projekcie planu miejscowego zawarto zapisy ustalające minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 30% dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi MNW-UH-UL, MNW-U, MNW, RZM oraz 1 % dla pozostałych terenów elementarnych.

7) prawo własności

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności, a przy wyznaczaniu funkcji terenu oraz zasad zagospodarowania terenu wzięto pod uwagę interesy osób trzecich. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów. Dodatkowo dotyczą również obiektów, w ramach których prowadzone będą prace budowlane. Ponadto autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze projektu planu nie znajdują się obiekty i tereny, dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Oddziału Straży Granicznej oraz Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

9) potrzeby interesu publicznego

W granicach projektu planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w §13. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Informację o podjęciu Uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podano do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Radzanowie, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Radzanowie oraz w prasie. W ogłoszeniu wskazano formy i sposób składania wniosków.

W toku prac nad planem zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona również została procedura konsultacji społecznych od 25 czerwca 2025 r. do 27 lipca 2025 r., a także zorganizowane w tym czasie spotkanie otwarte (16 lipca 2025 r.) oraz dyżur projektanta (18 lipca 2025 r.) dotyczące rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie niniejszego dokumentu. W okresie trwania konsultacji społecznych nie wpłynęły żadne uwagi. Nie odnotowano również udziału mieszkańców lub innych zainteresowanych stron w spotkaniu otwartym ani w dyżurze projektanta. W ramach procedury naprawczej, na podstawie wskazań zawartych w rozstrzygnięciu nadzorczym z dnia 26 września 2025 r. (WP-I.4131.185.2025) przeprowadzono etap wyłożenia do publicznego wglądu: w dniach od 3 grudnia 2025 r. do 25 grudnia 2025 r., a także zorganizowana w tym czasie dyskusja

publiczna (11 grudnia 2025 r.) dotycząca rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie niniejszego dokumentu. W czasie wyznaczonym na składanie uwag do projektu miejscowego planu (tj. do dnia 9 stycznia 2026 r.) nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). Równolegle prowadzona była strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §13. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

Ustalenia projektu planu uwzględniają zarówno ochronę istniejącego zagospodarowania, jak i potrzeby wynikające z rozwoju przestrzennego gminy, w tym zmiany sposobu zagospodarowania terenów.

W toku prac planistycznych przeprowadzono analizę uwarunkowań środowiskowych, społecznych i ekonomicznych. Umożliwiło to sformułowanie rozwiązań, które zapewniają zgodność z przepisami prawa, w tym ochrony środowiska i krajobrazu, a jednocześnie umożliwiają realizację zamierzeń inwestycyjnych – w szczególności w zakresie lokalizacji terenów pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo – usługową oraz zagrodową.

Projekt planu zachowuje równowagę między potrzebą zapewnienia ładu przestrzennego i właściwego zagospodarowania terenów, a indywidualnymi oczekiwaniami właścicieli nieruchomości.

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Sporządzając projekt planu wzięto pod uwagę oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią. Uwzględniono w szczególności możliwości rozwojowe obszaru objętego planem. Projekt przewiduje lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej na terenach położonych przede wszystkim przy jednostkach osadniczych. Obszary charakteryzują się dobrym skomunikowaniem z resztą gminy.

Układ funkcjonalno-przestrzenny oraz lokalne uwarunkowania omawianych obszarów wspierają rozwój zabudowy wskazanej w projekcie planu, zgodnej z zapisami Studium, zapewniając możliwość kontynuacji rozwoju istniejącej zabudowy w sąsiedztwie obszarów w sposób zgodny z istniejącymi warunkami przestrzennymi i komunikacyjnymi. Takie podejście wspiera zrównoważony rozwój, łącząc cele gospodarcze i społeczne z ochroną zasobów przestrzennych.

IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dopuszcza możliwość realizacji planu miejscowego na danym terenie. Podejmowanie uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego może pomóc władzom gminy w zachowaniu jej zrównoważonego rozwoju, uniknięciu konfliktów społecznych oraz chronić jej mieszkańców, poprzez właściwe zagospodarowanie przestrzeni.

V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Zasady dostosowania obiektów budowlanych i zagospodarowania w granicach planu do osób ze szczególnymi potrzebami, zawarto w §8. Dodatkowo w §12 wyznaczono zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto konsultacje społeczne przeprowadzono w miejscu dostosowanym do potrzeb osób z niepełnosprawnościami (z podjazdem) oraz w sposób zapewniający dogodny udział wszystkim zainteresowanym.

VI. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne biorąc pod uwagę możliwe do uzyskania podatki oraz wpływy z tytułu opłaty planistycznej.

Gmina poniesie koszty z zakresu infrastruktury technicznej, tj. budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, które należą do zadań własnych gminy. 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.

Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

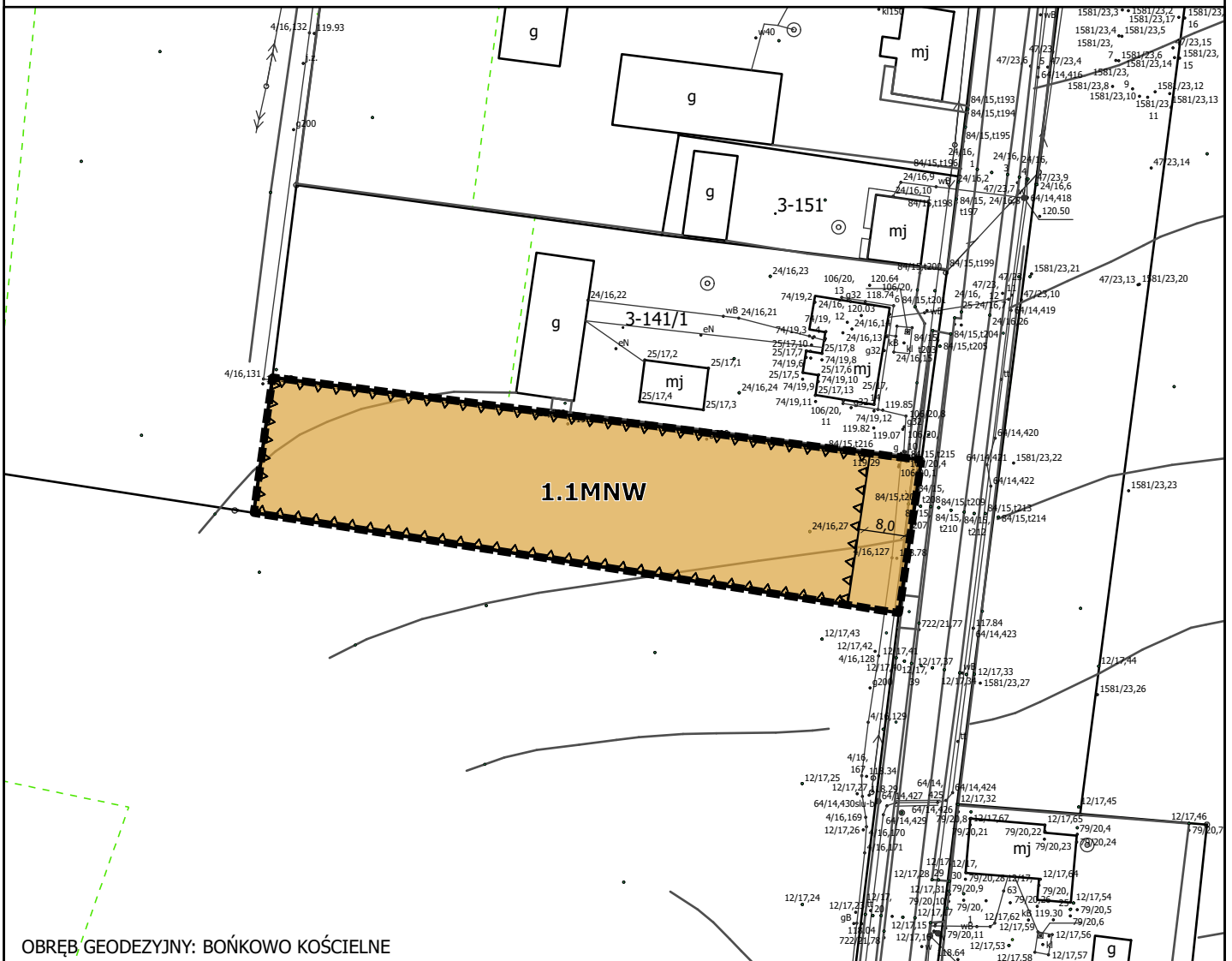
Cezary
Jurkiewicz

Elektronicznie podpisany
przez Cezary Jurkiewicz
Data: 2026.02.19
11:28:09 +01'00'

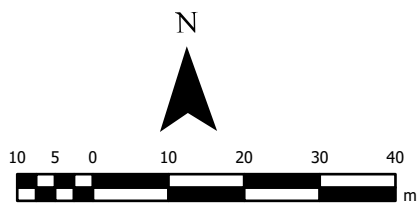
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W CZĘŚCIACH OBREBÓW GEODEZYJNYCH BOŃKOWO KOŚCIELNE, JÓZEFOWO, LUSZEWO, RADZAŃÓW, RATOWO, WRÓBLEWO

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XX/134/2026 RADY GMINY RADZAŃÓW Z DNIA 12.02.2026 r.

jednostka planistyczna 1 - Bońkowo Kościelne



OBREB GEODEZYJNY: BOŃKOWO KOŚCIELNE



SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADZAŃÓW

GRANICA OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO

USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

PLAN W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W OBSZARZE:
 - GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 214 - ZBIORNIK DZIAŁDOWO;
 - GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 215 - SUBNIECKA WARSZAWSKA

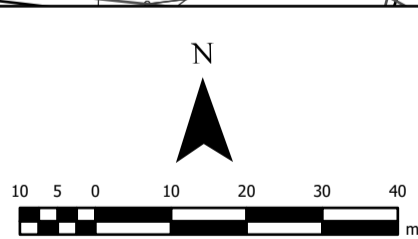
PLAN W ZAKRESIE ZAŁĄCZNIKA NR 1 POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W GRANICACH NADWKRZĄŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:
 układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

ŹRÓDŁO DANYCH:
 Starostwo Powiatowe w Mławie
 ul. Władysława Stanisława Reymonta 6
 06-500 Mława



OBRĘB GEODEZYJNY: JÓZEFOWO



SKALA 1:1000



USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANIACZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- △ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 6 WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- RN TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- KD TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ Q1%
- PLAN W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W OBSZARZE:
 - GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 214 - ZBIORNIK DZIAŁOWO;
 - GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 215 - SUBNIECKA WARSZAWSKA
- PLAN W ZAKRESIE ZAŁĄCZNIKA NR 2 POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W GRANICACH NADWKRZAŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- OBSZAR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO AZP:
 - NR OBSZARU AZP
 - NR STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO W MIEJSCOWOŚCI

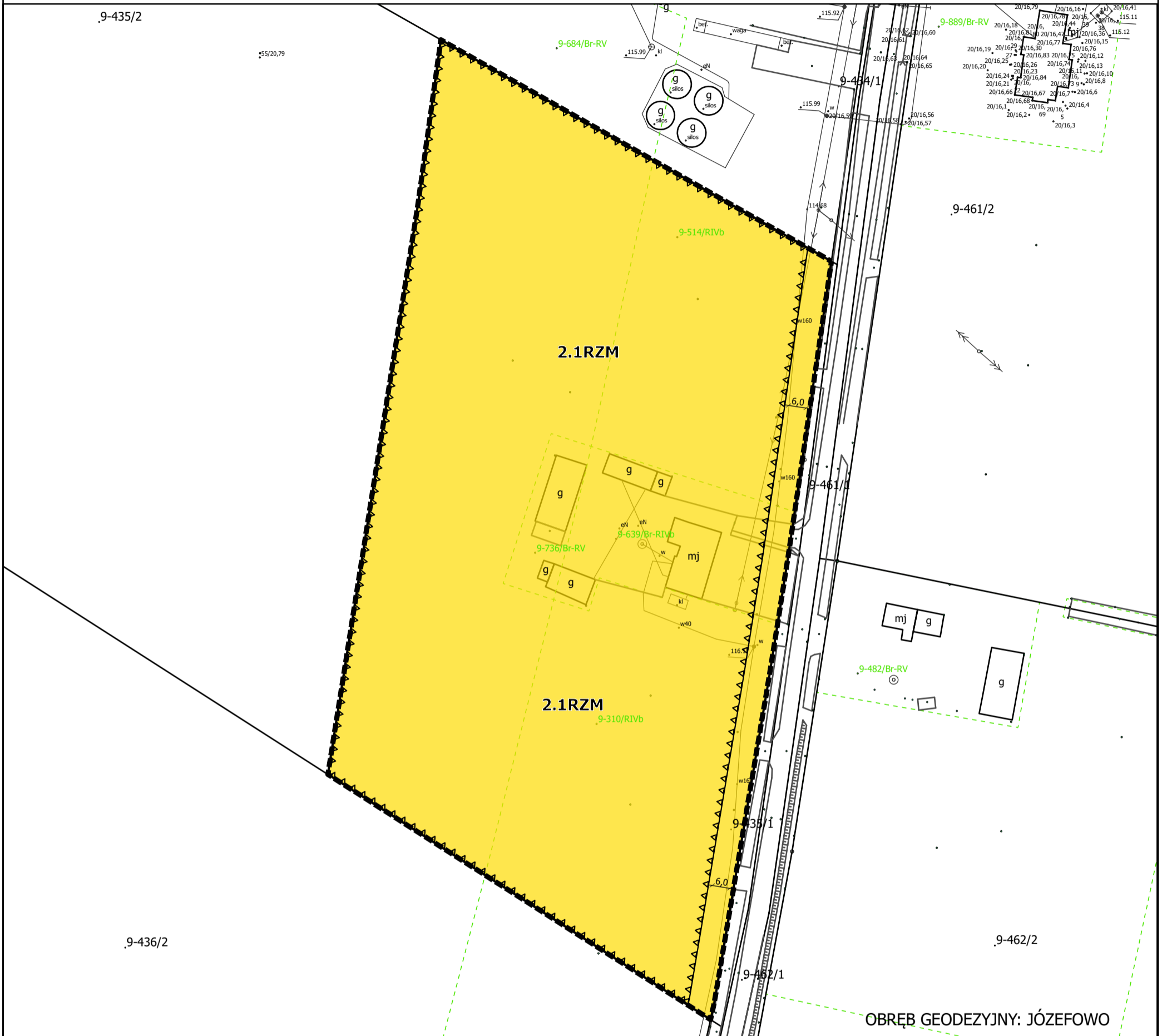
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:
układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

ŹRÓDŁO DANYCH:
Starostwo Powiatowe w Mławie
ul. Władysława Stanisława Reymonta 6
06-500 Mława

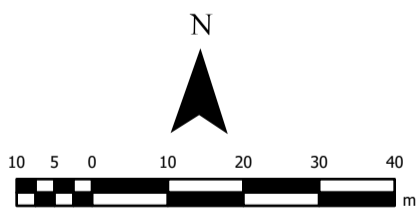
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W CZĘŚCIACH OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH BOŃKOWO KOŚCIELNE, JÓZEFOWO, LUSZEWO, RADZANÓW, RATOWO, WRÓBLEWO

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR XX/134/2026 RADY GMINY RADZANÓW Z DNIA 12.02.2026 r.

jednostka planistyczna 2 - Józefowo



OBRĘB GEODEZYJNY: JÓZEFOWO



SKALA 1:1000

USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANIACZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- △△ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 6 WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- RZM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- PLAN W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W OBSZARZE:
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 214 - ZBIORNIK DZIAŁDOWO;
 - GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 215 - SUBNIECKA WARSZAWSKA

PLAN W ZAKRESIE ZAŁĄCZNIKA NR 3 POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W GRANICACH NADWKRZAŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:
układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

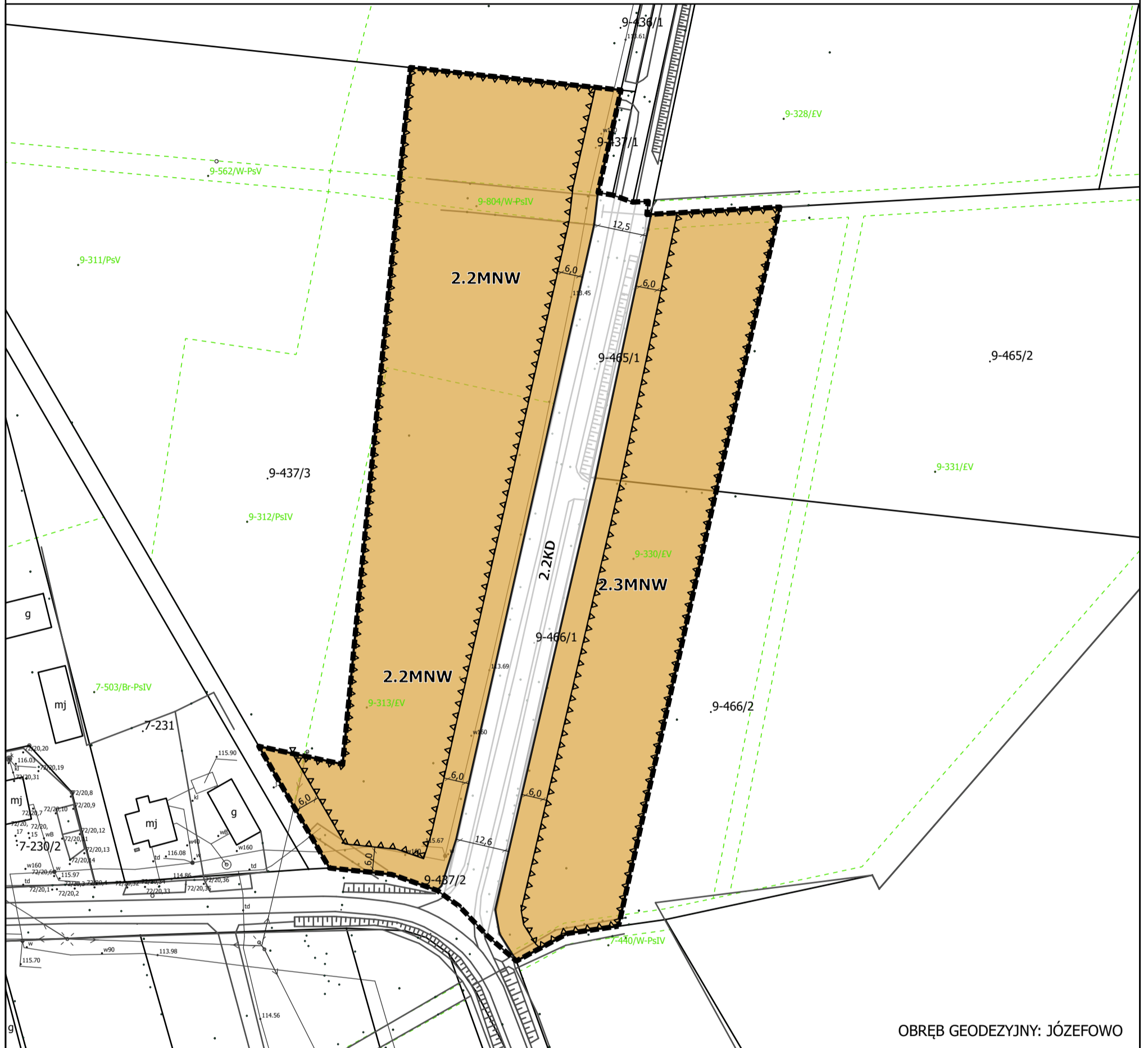
ŹRÓDŁO DANYCH:
Starostwo Powiatowe w Mławie
ul. Władysława Stanisława Reymonta 6
06-500 Mława



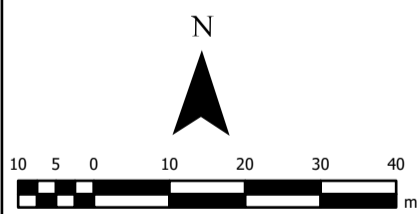
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W CZĘŚCIACH OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH BOŃKOWO KOŚCIELNE, JÓZEFOWO, LUSZEWO, RADZAŃÓW, RATOWO, WRÓBLEWO

ZAŁĄCZNIK NR 4 DO UCHWAŁY NR XX/134/2026 RADY GMINY RADZAŃÓW Z DNIA 12.0.2026 r.

jednostka planistyczna 2 - Józefowo



OBRĘB GEODEZYJNY: JÓZEFOWO



SKALA 1:1000



USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- KD TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

PLAN W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W OBSZARZE:
 - GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 214 - ZBIORNIK DZIAŁDOWO;
 - GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 215 - SUBNIECKA WARSZAWSKA

PLAN W ZAKRESIE ZAŁĄCZNIKA NR 4 POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W GRANICACH NADWKRZAŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

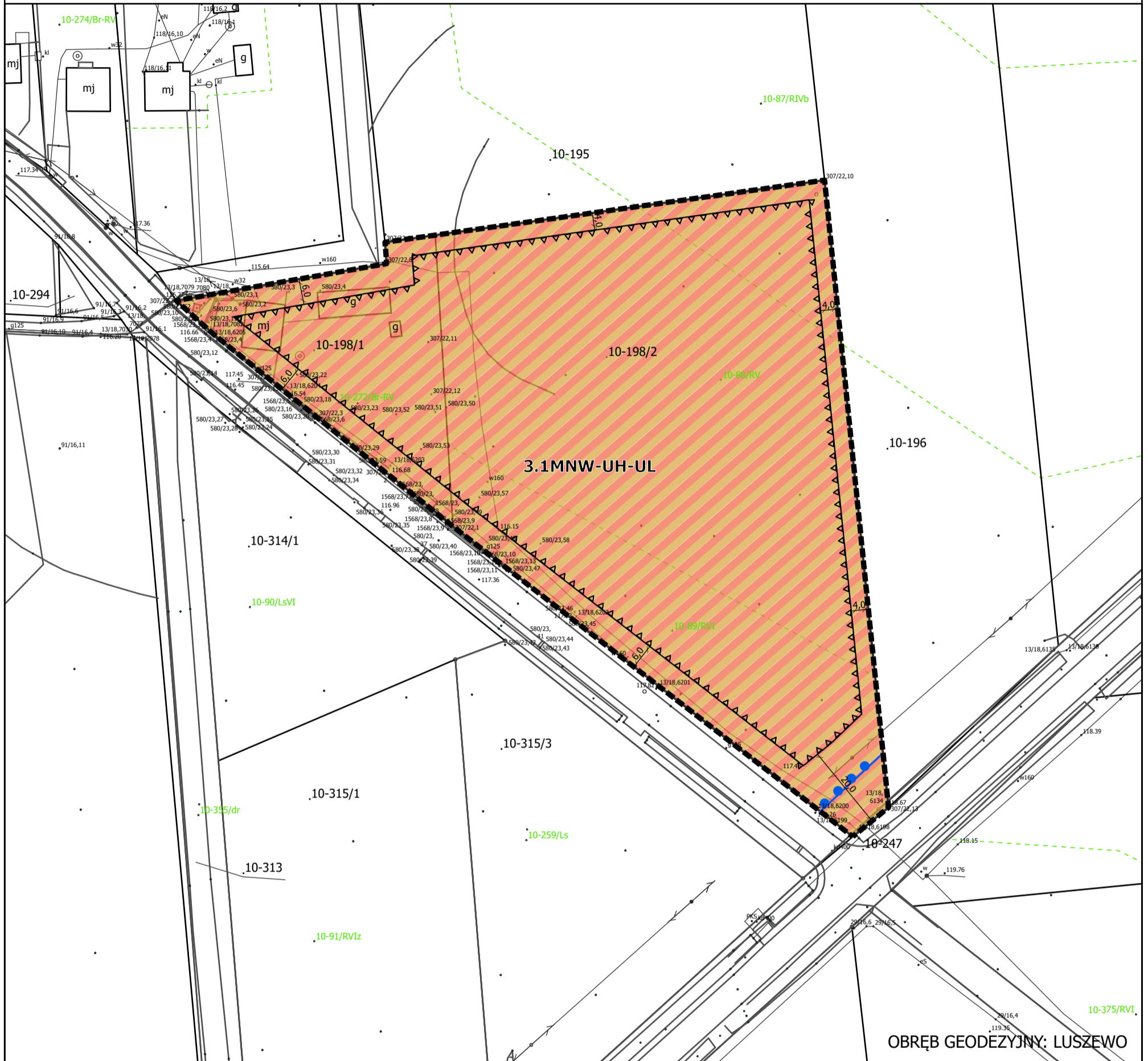
UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH:
 układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

ŹRÓDŁO DANYCH:
 Starostwo Powiatowe w Mławie
 ul. Władysława Stanisława Reymonta 6
 06-500 Mława

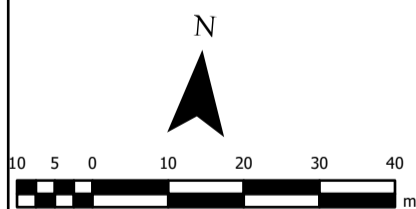
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W CZĘŚCIACH OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH BOŃKOWO KOŚCIELNE, JÓZEFOWO, LUSZEWO, RADZAŃÓW, RATOWO, WRÓBLEWO

ZAŁĄCZNIK NR 5 DO UCHWAŁY
NR XX/134/2026 RADY GMINY RADZAŃÓW
Z DNIA 12.02.2026 r.

jednostka planistyczna 3-
Luszewo



OBRĘB GEODEZYJNY: LUSZEWO



SKALA 1:1000

USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANIACZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG HANDLU LUB USŁUG RZEMIEŚLNICZYCH

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- PLAN W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W OBSZARZE:
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 214 - ZBIORNIK DZIAŁDOWO;
 - GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 215 - SUBNIECKA WARSZAWSKA

- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 DOLINA WKRY I MŁAWKI



UKŁAD WSPÓRZĘDNYCH:
układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

ŹRÓDŁO DANYCH:
Starostwo Powiatowe w Mławie
ul. Władysława Stanisława Reymonta 6
06-500 Mława

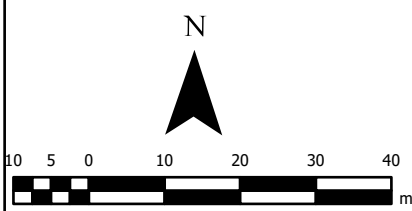
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W CZĘŚCIACH OBREBÓW GEODEZYJNYCH BOŃKOWO KOŚCIELNE, JÓZEFOWO, LUSZEWO, RADZANÓW, RATOWO, WRÓBLEWO

ZAŁĄCZNIK NR 6 DO UCHWAŁY NR XX/134/2026 RADY GMINY RADZANÓW Z DNIA 12.02.2026 r.

jednostka planistyczna 4 - Radzanów



OBREB GEODEZYJNY: RADZANÓW



SKALA 1:1000

USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- △△ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 6 WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

PLAN W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W OBSZARZE:
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 214 - ZBIORNIK DZIAŁDOWO;
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 215 - SUBNIECKA WARSZAWSKA

PLAN W ZAKRESIE ZAŁĄCZNIKA NR 6 POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W GRANICACH NADWKRZAŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

- STREFA OGRANICZEŃ LOKALIZOWANIA ZABUDOWY OD LASU
- OBZAR ISTNIEJĄCYCH ZADRZEWIEŃ DO ZACHOWANIA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADZANÓW

GRANICA OPRAWOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO

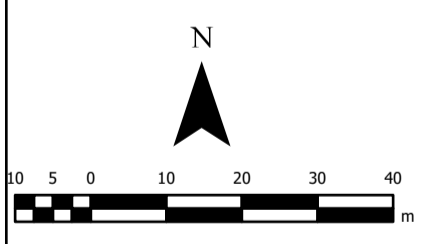
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

ŹRÓDŁO DANYCH: Starostwo Powiatowe w Mławie ul. Władysława Stanisława Reymonta 6 06-500 Mława

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W CZĘŚCIACH OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH BOŃKOWO KOŚCIELNE, JÓZEFOWO, LUSZEWO, RADZANÓW, RATOWO, WRÓBLEWO

ZAŁĄCZNIK NR 7 DO UCHWAŁY
NR XX/134/2026 RADY GMINY RADZANÓW
Z DNIA 12.02.2026 r.

jednostka planistyczna 4 -
Radzanów



SKALA 1:1000



USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANIACZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- RZM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- L TEREN LASU
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- PLAN W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W OBSZARZE:
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 214 - ZBIORNIK DZIAŁDOWO;
 - GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 215 - SUBNIECKA WARSZAWSKA

PLAN W ZAKRESIE ZAŁĄCZNIKA NR 7 POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W GRANICACH NADWKRZAŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

STREFA OGRANICZEŃ LOKALIZOWANIA ZABUDOWY OD LASU

OBRĘB GEODEZYJNY: RADZANÓW

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:
układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

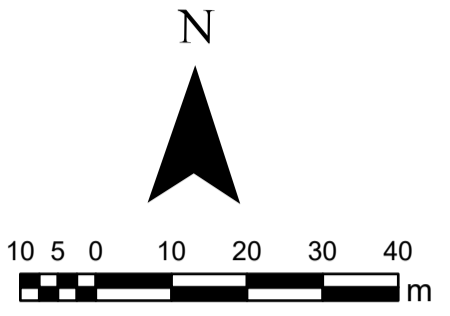
ŹRÓDŁO DANYCH:
Starostwo Powiatowe w Mławie
ul. Władysława Stanisława Reymonta 6
06-500 Mława

Cezary Jurkiewicz
Elektronicznie podpisany przez Cezary Jurkiewicz
Data: 2026.02.19 11:13:20 +01'00'

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W CZĘŚCIACH OBREBÓW GEODEZYJNYCH BOŃKOWO KOŚCIELNE, JÓZEFOWO, LUSZEWO, RADZANÓW, RATOWO, WRÓBLEWO

ZALĄCZNIK NR 8 DO UCHWAŁY NR XX/1534/2026 RADY GMINY RADZANÓW Z DNIA 12.02.2026 r.

jednostka planistyczna 4 - Radzanów



SKALA 1:1000



- USTALENIA:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - ▲ NIEPRZEKROCALNA LINIA ZABUDOWY
 - 6 WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
 - MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
 - RN TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
 - L TEREN LASU
 - WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
 - KD TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ
 - KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:**
- PLAN W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W OBSZARZE:
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 214 - ZBIORNIK DZIAŁDOWO;
 - GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 215 - SUBNIECKA WARSZAWSKA;
- PLAN W ZAKRESIE ZAŁĄCZNIKA NR 8 POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W GRANICACH NADWKRZĄŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- STREFA OGRANICZEŃ LOKALIZOWANIA ZABUDOWY OD LASU
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- OŚ NAPONIETRZNEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
 - PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPONIETRZNEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:
układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

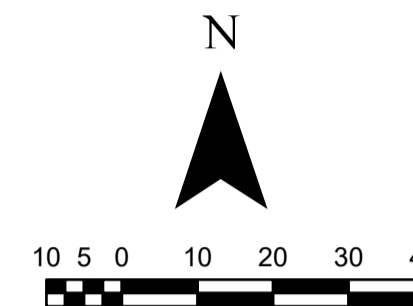
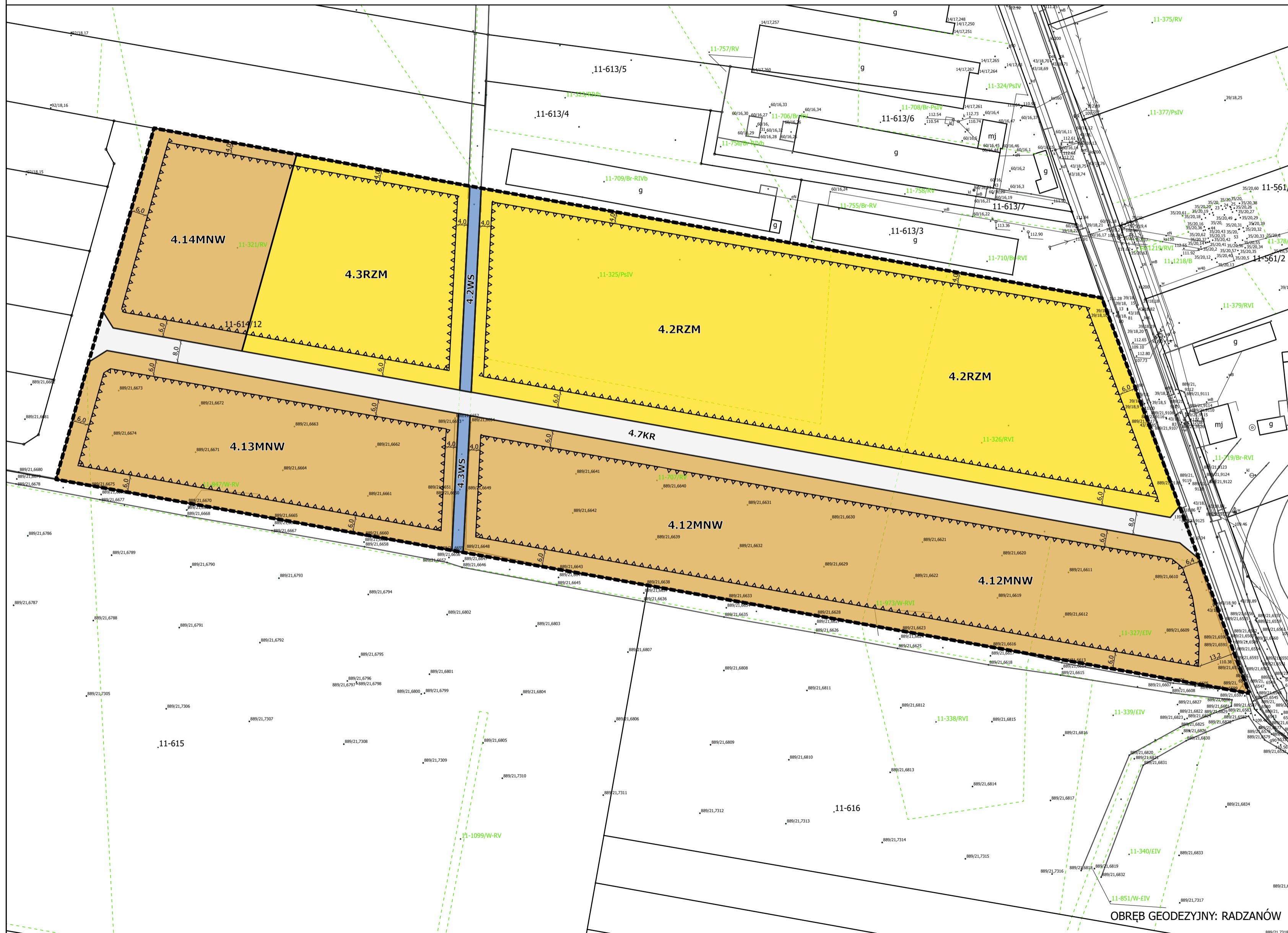
ŹRÓDŁO DANYCH:
Starostwo Powiatowe w Miawie
ul. Władysława Stanisława Reymonta 6
06-500 Miawa

OBREB GEODEZYJNY: RADZANÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W CZĘŚCIACH OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH BOŃKOWO KOŚCIELNE, JÓZEFOWO, LUSZEWO, RADZANÓW, RATOWO, WRÓBLEWO

ZAŁĄCZNIK NR 9 DO UCHWAŁY
NR XX/134/2026 RADY GMINY RADZANÓW
Z DNIA 12.02.2026 r.

jednolita planistyczna 4 -
Radzanów



SKALA 1:1000



USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANIICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKARCZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- RZM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

PLAN W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W OBSZARZE:
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 214 - ZBIORNIK DZIAŁDOWO;
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 215 - SUBNIECKA WARSZAWSKA;

PLAN W ZAKRESIE ZAŁĄCZNIKA NR 9 POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W GRANICACH NADWKRZANIEKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

UKŁAD WSPÓRZĘDNYCH:
układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

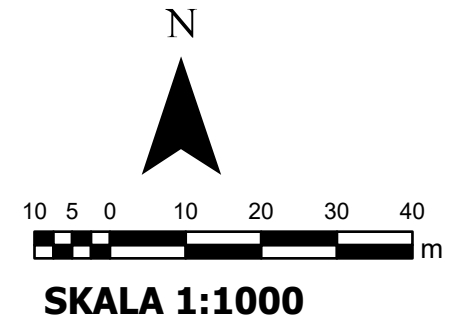
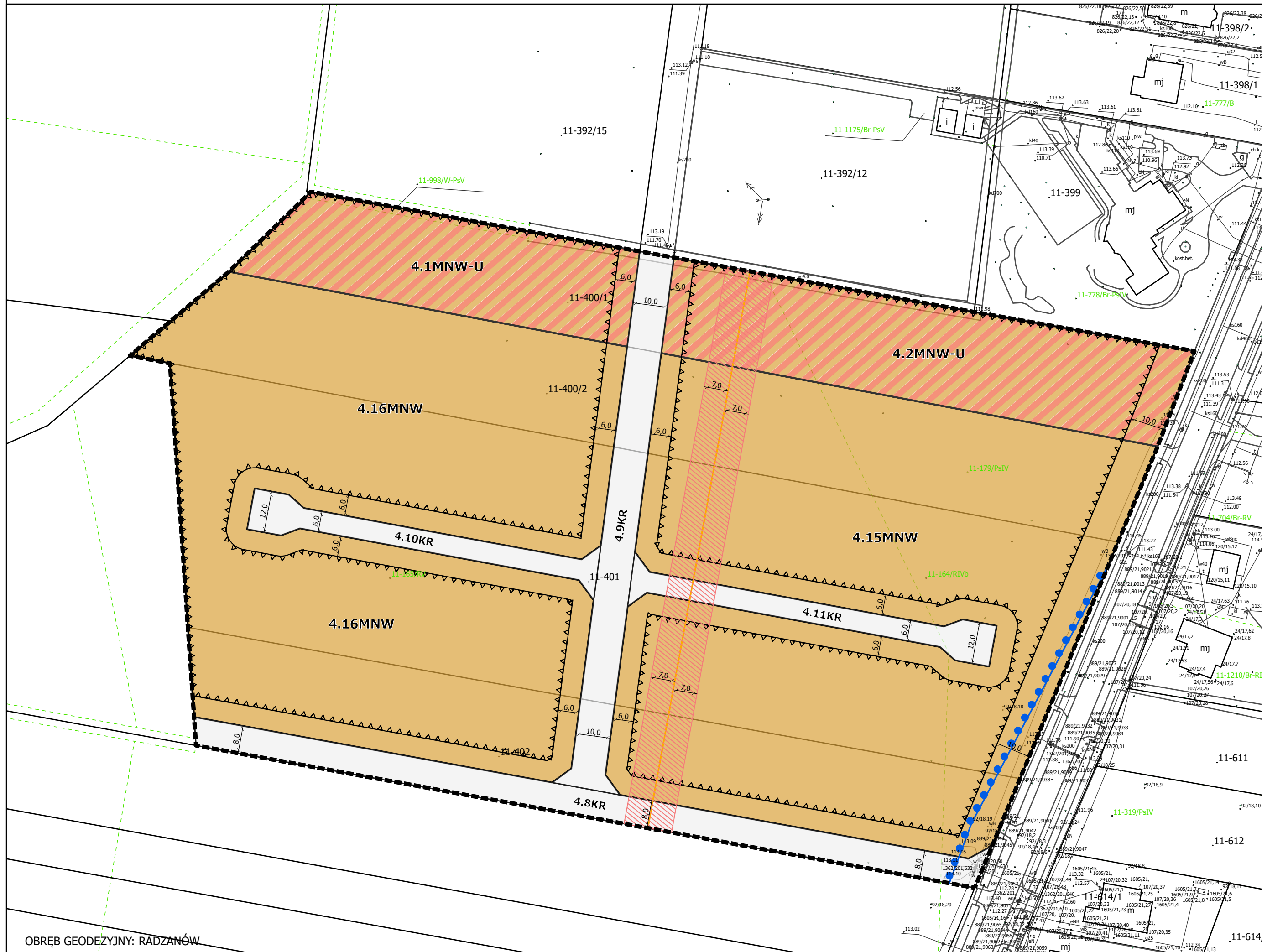
ŹRÓDŁO DANYCH:
Starostwo Powiatowe w Mławie
ul. Władysława Stanisława Reymonta 6
06-500 Mława

OBRĘB GEODEZYJNY: RADZANÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W CZĘŚCIACH OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH BONKOWO KOŚCIELNE, JÓZEFOWO, LUSZEWO, RADZAŃÓW, RATOWO, WRÓBLEWO

ZAŁĄCZNIK NR 10 DO UCHWAŁY NR XX/134/2026 RADY GMINY RADZAŃÓW Z DNIA 12.02.2026 r.

jednostka planistyczna 4 - Radzańców



- USTALENIA:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 - LINIA ROZGRANIACZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
 - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
 - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
 - TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

PLAN W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W OBSZARZE:

- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 214 - ZBIORNIK DZIAŁDOWO;
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 215 - SUBNIECKA WARSZAWSKA;

PLAN W ZAKRESIE ZAŁĄCZNIKA NR 10 POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W GRANICACH NADWKRZAŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 DOLINA WKRY I MŁAWKI

- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- OŚ NAPONOWEJ SIĘCI ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
 - PAS OCHRONY FUNKCYNIEJ NAPONOWEJ SIĘCI ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

UKŁAD WSPÓRZĘDNYCH:
układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

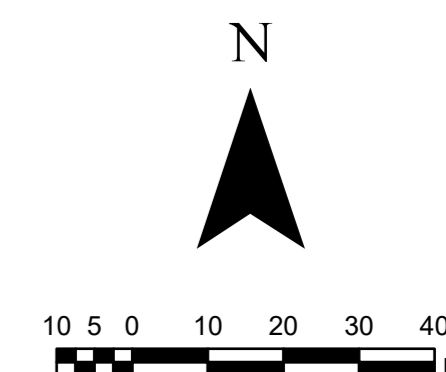
ZRÓDŁO DANYCH:
Starostwo Powiatowe w Mławie
ul. Władysława Stanisława Reymonta 6
06-500 Mława

OBREB GEODEZYJNY: RADZAŃÓW

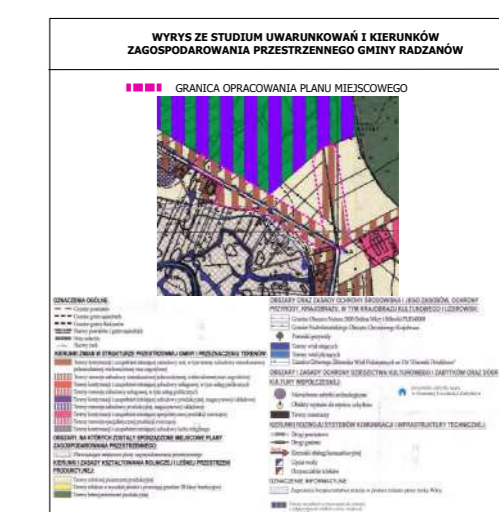
MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W CZĘŚCIACH OBREBÓW GEODEZYJNYCH BOŃKOWO KOŚCIELNE, JÓZEFOWO, LUSZEWO, RADZAŃÓW, RATOWO, WRÓBLEWO

ZALĄCZNIK NR 11 DO UCHWAŁY NR XX/134/2026 RADY GMINY RADZAŃÓW Z DNIA 12.02.2026 r.

Jednostka planistyczna 5 - Ratowo



SKALA 1:1000



USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKARCZALNA LINIA ZABUDOWY
- 6 WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- KD TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

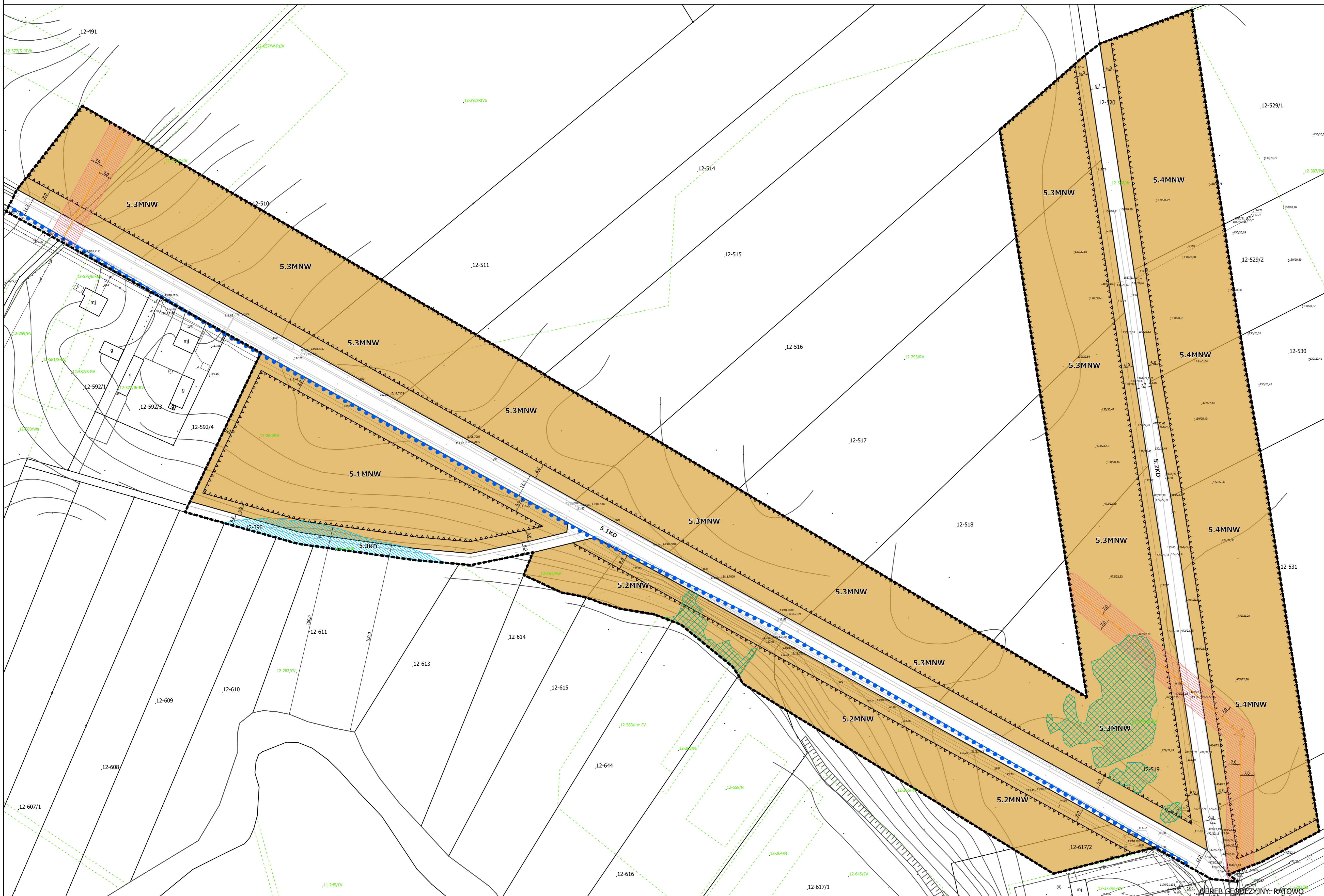
- PLAN W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W OBSZARZE:
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 214 - ZBIORNIK DZIAŁOWO;
 - GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 215 - SUBNIECKA WARSZAWSKA;
- PLAN W ZAKRESIE ZALĄCZNIKA NR 11 POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W GRANICACH NADWKRAŹAŃSKIEGO OBSZARU CHRONIENEGO KRAJOBRAZU
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 DOLINA WKRY I MŁAWKI
 - OBSZAR ISTNIEJĄCYCH ZADRZEWIŃ DO ZACHOWANIA
 - STREFA W ODLEGŁOŚCI 100 M OD BRZEGU RZĘKI

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- OŚ NAPIĘTRZNEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPIĘTRZNEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

UKŁAD WSPÓRZĘDNYCH: układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

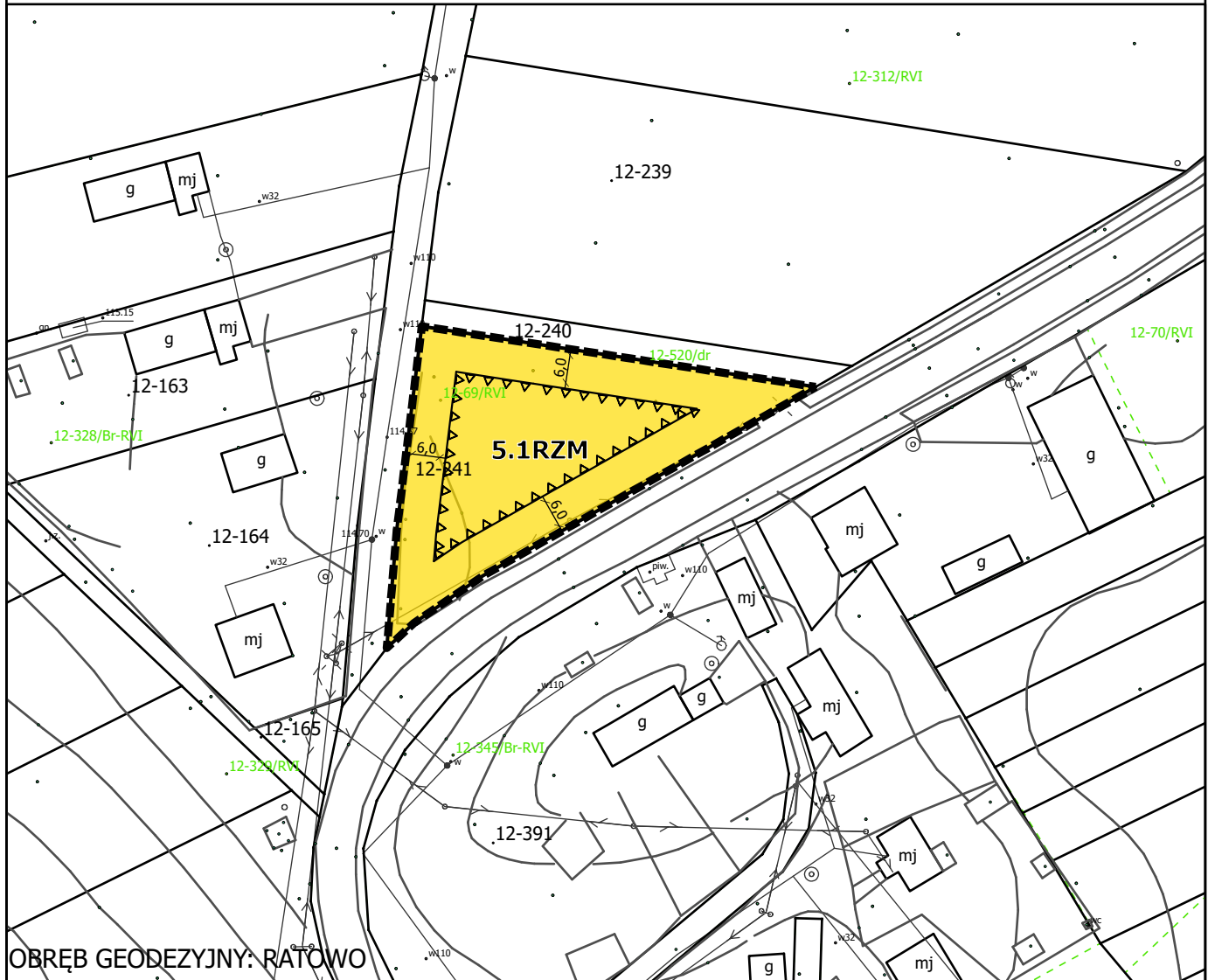
ŹRÓDŁO DANYCH: Starostwo Powiatowe w Mławie ul. Władysława Stanisława Reymonta 6 05-500 Mława



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W CZĘŚCIACH OBREBÓW GEODEZYJNYCH BOŃKOWO KOŚCIELNE, JÓZEFOWO, LUSZEWO, RADZANÓW, RATOWO, WRÓBLEWO

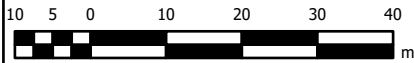
ZAŁĄCZNIK NR 12 DO UCHWAŁY NR XX/134/2026 RADY GMINY RADZANÓW Z DNIA 12.02.2026 r.

jednostka planistyczna 5-Ratowo



OBREB GEODEZYJNY: RATOWO

N



SKALA 1:1000



USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANIACZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 6 WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- RZM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

PLAN W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W OBSZARZE:
 - GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 214 - ZBIORNIK DZIAŁDOWO;
 - GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 215 - SUBNIECKA WARSZAWSKA

PLAN W ZAKRESIE ZAŁĄCZNIKA NR 12 POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W GRANICACH OBSZARU NATURA 2000 DOLINA WKRY I MŁAWKI

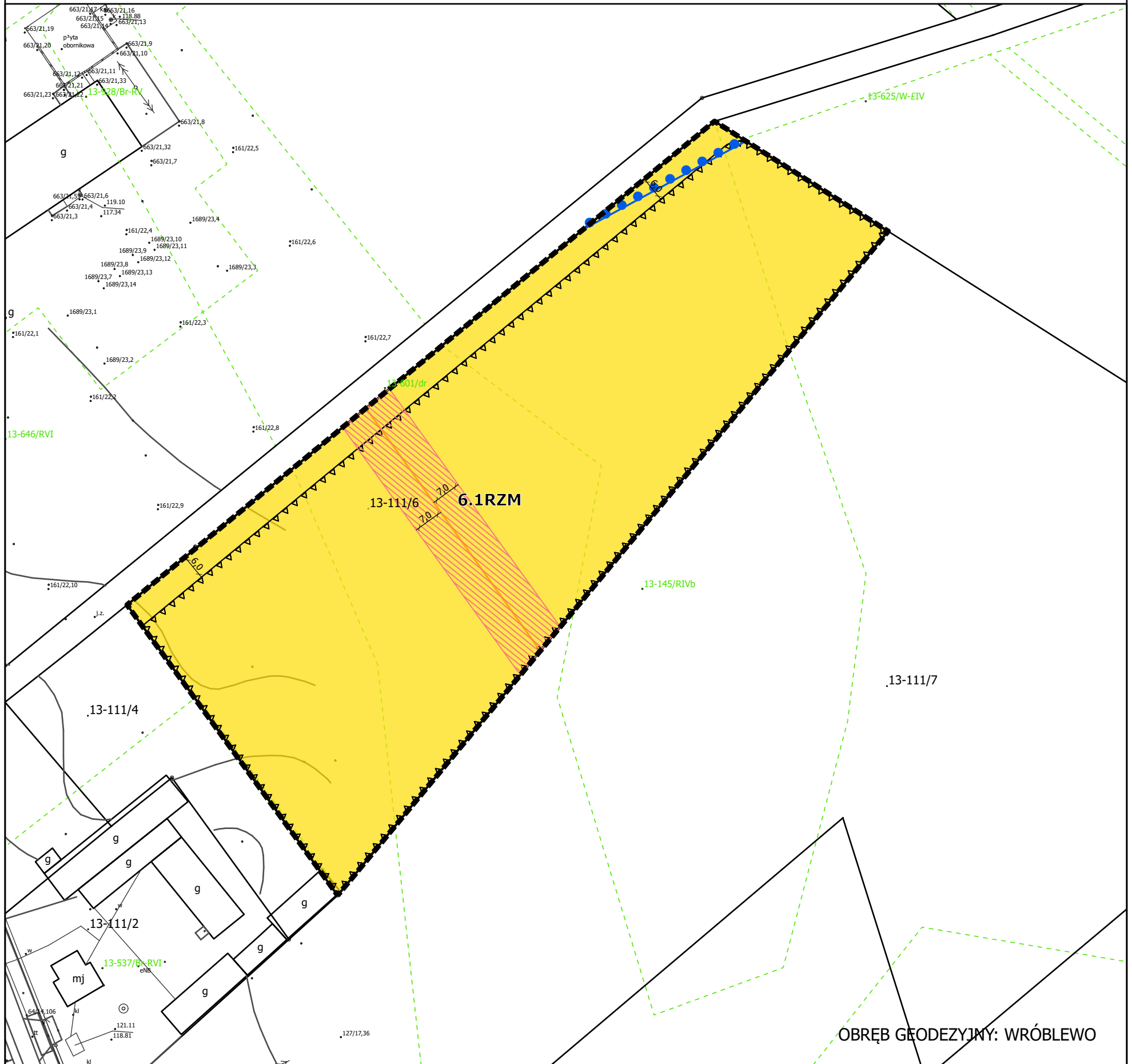
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:
układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

ŹRÓDŁO DANYCH:
Starostwo Powiatowe w Mławie
ul. Władysława Stanisława Reymonta 6
06-500 Mława

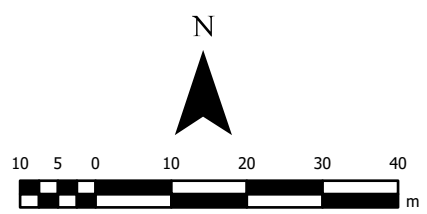
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W CZĘŚCIACH OBREBÓW GEODEZYJNYCH BOŃKOWO KOŚCIELNE, JÓZEFOWO, LUSZEWO, RADZANÓW, RATOWO, WRÓBLEWO

ZAŁĄCZNIK NR 13 DO UCHWAŁY
NR XX/134/2026 RADY GMINY RADZANÓW
Z DNIA 12.02.2026 r.

jednostka planistyczna 6 -
Wróblewo



OBREB GEODEZYJNY: WRÓBLEWO



USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANIACZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲ NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 6 WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- RZM** TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- PLAN W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W OBSZARZE:
 - GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 214 - ZBIORNIK DZIAŁDOWO;
 - GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 215 - SUBNIECKA WARSZAWSKA

- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 DOLINA WKRY I MŁAWKI

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- OŚ NAPOWIETRZNEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- ▨ PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPOWIETRZNEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA



UKŁAD WSPÓRZĘDNYCH:
układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

ŹRÓDŁO DANYCH:
Starostwo Powiatowe w Mławie
ul. Władysława Stanisława Reymonta 6
06-500 Mława

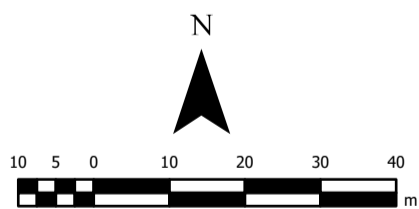
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W CZĘŚCIACH OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH BOŃKOWO KOŚCIELNE, JÓZEFOWO, LUSZEWO, RADZANÓW, RATOWO, WRÓBLEWO

ZALĄCZNIK NR 14 DO UCHWAŁY NR XX/134/2026 RADY GMINY RADZANÓW Z DNIA 12.02.2026 r.

jednostka planistyczna 6 - Wróblewo



OBRĘB GEODEZYJNY: WRÓBLEWO



SKALA 1:1000



USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 6 WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- KD TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

PLAN W CAŁOŚCI POŁOŻONY JEST W OBSZARZE:
 - GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 214 - ZBIORNIK DZIAŁDOWO;
 - GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 215 - SUBNIECKA WARSZAWSKA

UKŁAD WSPÓRZĘDNYCH:
układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

ŹRÓDŁO DANYCH:
Starostwo Powiatowe w Mławie
ul. Władysława Stanisława Reymonta 6
06-500 Mława

Załącznik Nr 15
do Uchwały Nr XX/134/2026
Rady Gminy Radzanów
z dnia 12.02.2026 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W CZĘŚCIACH OBREBÓW GEODEZYJNYCH
BOŃKOWO KOŚCIELNE, JÓZEFOWO, LUSZEWO, RADZANÓW, RATOWO, WRÓBLEWO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 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 z późn. zm.) Rada Gminy Radzanów rozstrzyga, co następuje:

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Radzanów		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Radzanów		Uwagi	Uzasadnienie
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Konsultacje społeczne – w ustawowym terminie przewidzianym na składanie uwag (od 25 czerwca 2025 r. do 27 lipca 2025 r.) nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.									
Wyłożenie do publicznego wglądu – w ustawowym terminie przewidzianym na składanie uwag (od 3 grudnia 2025 r. do 9 stycznia 2026 r.) nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.									

Cezary
Jurkiewicz

Elektronicznie
podpisany przez Cezary
Jurkiewicz
Data: 2026.02.19
11:28:55 +01'00'

Załącznik Nr 16
do Uchwały Nr XX/134/2026
Rady Gminy Radzanów
z dnia 12.02.2026 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Radzanów

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 28 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 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 z późn. zm.) Rada Gminy Radzanów rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2.

1. 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.

2. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Cezary
Jurkiewicz

Elektronicznie podpisany
przez Cezary Jurkiewicz
Data: 2026.02.19
11:29:45 +01'00'

Załącznik Nr 17
do Uchwały Nr XX/134/2026
Rady Gminy Radzanów
z dnia 12.02.2026 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**

Cezary
Jurkiewicz



Elektronicznie
podpisany przez
Cezary Jurkiewicz
Data: 2026.02.19
11:30:41 +01'00'