

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY RADZANÓW**



**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY RADZANÓW
Z DNIA**

**UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ
ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM**

2017 r.

SPIS TREŚCI

1. Cel, zakres i metody opracowania studium.....	4
2. Potrzeba opracowania	5
3. Cele i kierunki polityki przestrzennej	6
4. Zasady zagospodarowania przestrzennego.....	8
5. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy – synteza.....	10
6. Uzasadnienie zawierające.....przebieg.....	14

o z w i ą z

1. Cel, zakres i metody opracowania studium

Głównym celem opracowania Studium jest aktualizacja aktualnych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w celu uwarunkowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn.). Wójt Gminy

W wyniku dokonanej przez Wójta Gminy zagospodarowaniu przestrzennym gminy w celu konieczności sporządzenia nowego projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nowych potrzeb związanych z rozwojem gminy ekonomiczne, ale również troska o zrównoważony rozwój Gminy Radzanów. W dniu 14 marca 2016 r. Radza Gminy Radzanów XII/79/2016wała się przywrócić przystąpienia „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanów” z dnia 14 marca 2016 r.

Ustalenia Studium powinny być rozumiane jako wytyczne dla Radza Gminy Radzanów, rzekające do optymalnego wykorzystania przestrzeni w celu osiągnięcia wyznaczonych kierunków rozwoju gminy.

Generalną zasadą kształtowania i zagospodarowania przestrzennego gminy są zasady określające rozwój gminy w trzech obszarach: ekonomicznym, społecznym i kulturowym, który ma być zrównoważony i nie powodować degradacji przyrody. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanów w granicach administracyjnych. Plan inwentaryzacja oraz określenie uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanu zagospodarowania przestrzennego gminy oraz infrastruktury technicznej i społecznej.

Następnym etapem było uwzględnienie uwag i sugestii mieszkańców gminy. Przewidywane kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy w obszarze związanym z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym gminy Radzanów. Studium.

Ostatnim etapem było wyznaczenie aktualnych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanów.

2. Potrzeba opracowania

Opracowanie przedmiotowego studium uwzględnia warunki przestrzenne gminy, a także nowe bieżące z

Zmieniające się uwarunkowania społeczne o zrównoważony rozwój legły u podstaw decyzji planistycznej prowadzącej do ukształtowania zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanów

Należy zatem przyjąć, iż Rada Gminy, kierując się samodzielną w zakresie terenu gminy, w określonych warunkach, waząc jednocześnie na dynamiczny rozwój gminy, nie wyłącza z jej składowych studiów czynności z zakresu opracowania studium, a jednocześnie obowiązującym przepisom prawa.

Diagnoza stanu istniejącego kierunków zagospodarowania przestrzennego polega na ustaleniu lokalnych zasad organizacji struktury przestrzennej gminy przy równoczesnym uwzględnieniu wymagań dziedziny przyrodniczej i kulturowej, rozmieszczenia infrastruktury technicznej i społecznej o uwzględnieniu podstawowych elementów sieci osiedlenia

Ustalenia Studium wiążą się z wyznaczeniem zasad zagospodarowania przestrzeni gminy winny być regulowane w sposób ważący na rozwój. Pojęcie to określa rozwój i harmonizuje z uwarunkowaniami przyrodniczymi ograniczonymi przez przyrodę, nie naruszając możliwości

3. Cele i kierunki polityki przestrzennej

Ważnym czynnikiem decydującym o kierunku gminy jest środowisko przyrodnicze, dziedzinie techniczna. Suą ktuoj ąecllee mleanltsyz ywarro z wój przestrz mierze opiera się także na uwarunkowaniach s obszaru.

Głównym celem określenia kierunków zmian w przeznaczeniu terenu jest zapewnienie wysokiej jakości rozwój społeczny (np. zapewnienie prawidłowo gospodarczy (np. wprowadzanie nowych funkcji efektywności rj oinfrastruktur yw technicznej r io komunikacyjnej, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagosp wyznacza kierunki zagospodarowania przestr uwarunkowania przedmiotowego obszaru. Dokument określa loka zagospodarowania przestrzeni gminy, jednak przesądza ją o faktycznej zmianie przeznacze Dokładne określeń k r j i e g a g n o s p o d a a z w f i n i a poszczeg być określone na etapie sporządzania miejsc o Studium zawiera generalne zasady zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wytyczne, którymi nale w y k k i e w a n w i a u e w l i a ś c i w e j p o l i t y k i p postulat y i sugestie, które warto wziąć pod

Podstawą formułowania celów polityki prz wk a t e g o r n i i p o z l p r z e s t o z e n i e j , s z a n s i m o c n y c h s t r o n , z a g r o ś z l e a n b s t y o n . h Wyznaczonych cel t a o p m i o a w z e y s l i e k w y k o r z y s t a n i a s z a n s z a g r o Ź j a k i m i g m i n a d y s p o n u j e . H i e r a r c h i z a p c e d z i o w a ł o e d m n a w y r ó z e d z i i y p o l i t y k i p r z e s t r z e n n e j .

Najważniejsze założenia polityki przestrz przy minimalizacji zagrożeń środowiska prz przestrzennego gminy jest ochrona p r w z a y r w t r o o ś c e i n r ó w n o w a g i e k o l o g i c z n e j i k s z t a ł t o w a n i e o p t p r z e s t r z e n n e g o g m i n y .

Głównym celem zagospodarowania przestrzennego

przestrzennych podnoszących kondycję i jakość życia jej mieszkańców, przy
poprawę warunków życia jej mieszkańców, przy
ekonomiczną, gospodarczą, społeczną a środowiską
zakłada się osiągnąć m. in. poprzez, dotknięcie
standardów jakości środowiska, właściwe ukształtowanie
komunikacji z wynikami analizy dotyczącej
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych
XI X/ 108 / 2016 z dnia 28 grudnia 2016 roku, szereg
budynków związanych ze specjalizacją
znaczącą powierzchnię zabudowy. Wśród obiektów
na 2015 r., aż 18 posiadało status obiektów
znacząco negatywny wpływ na środowisko oraz
zauważyć, iż pod względem powierzchni całkowitej
produkcji zwierzęcej stanowią blisko 50%, przy
zabudowy budynków wskazując na podjęcie
do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania
władzom gminy w zachowaniu jej zrównoważonego
społecznych oraz chronić zdrowie i życie
zagospodarowanie przestrzeni.

Wzmocnienie potencjału głównych przedsiębiorstw i
ukształtowanie głównym ośrodkiem usługowym i
aktywności gospodarczej i stymulacji
miejscowości koncentrują się tu zadania inwestycyjne
usług: oświaty, ochrony zdrowia, kultury, sportu
komunalnej, obsługi rolnictwa i turystyki
lokalnym. Dalszy rozwój i niezawodność systemu
do podniesienia konkurencyjności i atrakcyjności

W wyniku przeprowadzonej analizy podstawowe warunki
kierunki polityki przestrzennej:

- < ochrona istniejących zasobów środowiska przy
jego stanu;
- < rozwój gospodarczy poprzez wskazanie potencjału
- < dalszy rozwój usług o szerszym zakresie obsługi

- < rozwój rolnictwa ekologicznego i leśnictwa
- < zwiększenie atrakcyjności i upowszechnianie jednolitych walorów przyrodniczych; czo
- < dalsza rozbudowa i budowa nowej infrastruktury w zakresie systemu gospodarki wodno-ściekowej;
- < wzmocnienie funkcji wsi Radzanów jako siedziby gminy, administracyjnej podległości i mieszkaniową

4. Zasady zagospodarowania przestrzennego

Zasady zagospodarowania terytorium, w tym obszarów produkcyjnej i przyrodniczej. Dla poszczególnych obszarów następujądziałania:

- < w sferze osadnictwa:
 - ! kanalizacja terenów o zwartej zabudowie
 - ! kontynuacja i uzupełnienie zabudowy i jej części zainwestowane wraz z rezerwami przestrzeni
 - ! rozwój zabudowy poprzez kontynuację dotychczasowej
 - ! rewitalizacja zabudowy mieszkaniowej tego wymagającej
 - ! przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy,
 - ! wieś Radzanów jako funkcjonalny ośrodek usług administracji, obsługi mieszkańców;
- < w sferze rolnictwa:
 - ! prowadzenie zabiegów przeciwerozryjnych (przed erozją wodną i wietrzną) przed zadrzewień śródpolnych,
 - ! wprowadzanie zalesień na gruntach ornych (lotne, nieczynne wyrobiska i wysypiska) i istniejący system ciągów ekologicznych
 - ! na gruntach o wysokiej przydatności rolniczej gospodarki rolnej;
- < w sferze produkcyjnej:
 - ! rozwój aktywizacji gospodarczej poprzez produkcyjnych, usługowych i gospodarczych

rysunku studium;

< w sferze turystyczno – rekreacyjnej:

! rozwój agroturystyki ,

! rozwój turystyki krajoznawczej w obszarach

Wkryć lasów zlokalizowanych na terenie gm.

< w sferze przyrodniczej:

! respektowanie przepisów obowiązujących w obszarach
terenów i obiektów chronionych

! eliminacja istniejących źródeł zagrożeń
i podziemnych,

! wprowadzenie zakazu likwidacji rowów melioracyjnych
wprowadzenia na nich dolesień ,

! pielęgnacja istniejących elementów zieleni
rodzimych elementów zieleni zwłaszcza
(pasy i szpalery drzew oraz krzewów) ,

! przeprowadzenie inwentaryzacji terenu gminy w celu lokalizacji oraz ochrony
nowych użytków ekologicznych oraz szczytów

5. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy – synteza.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej (obejmują istniejącą zabudowę i zabudowę projektowaną) ustala się następujące zasady:

- < możliwość rozbudowy, przebudowy lub adaptacji;
- < w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę bliźniaczą i szeregową;
- < w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej usługowej jako funkcji uzupełniającej;
- < ustala się w szczególności rozwój zabudowy budownictwa socjalnego;
- < w zabudowie zagrodowej :dopuszcza się
 - wprowadzenie funkcji agroturystycznej w gospodarstwach rolnych,
 - rozbudowę istniejących siedlisk,
 - realizację zabudowy wstępującej i służącej obsłudze
 - obsługę produkcji rolnej, hodowlanej, specjalistycznej produkcji zwierzęcej, ma
- < należy dołożyć wszelkich starań, aby minimalizować lokalizacji w/ w funkcji w pobliżu zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, jak i budynków zagrodowej;
- < dopuszcza się realizację infrastruktury terenowej;
- < zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko;
- < udział powierzchni biologicznie czynnej budowlanej: 20% - 60%;
- < udział powierzchni zabudowy w-70%; osunku do
- < wysokość -do 15 m; do wy
- < dopuszcza się tycję publicznego i prywatnego prawa.

Dla terenów zabudowy usługowej, w tym usług publicznych (obejmują tereny istniejące)

zabudowy i nowoprojektowanej) ustala się następujące zasady:

- ◁ dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy usługami oraz zabudowy mieszkaniowej wieloapartamentowej;
- ◁ adaptuje się istniejące zainwestowane przepisy, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę zabudowy;
- ◁ dopuszcza się lokalizację w cieniu, przepływowymi wypływami i wiadukami wraz z urządzeniami rekreacyjnymi i ochrony środowiska kulturowego;
- ◁ dopuszcza się obiekty małej architektury;
- ◁ ustala się restrykcyjny limit powierzchni podziemnej;
- ◁ udział powierzchni biologicznie czynnej budowlanej: 10% - 40%;
- ◁ udział powierzchni zieleni i drzew: 175% z powierzchni działki;
- ◁ wysokość zabudowy do 15 m;
- ◁ dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego.

Dla terenów zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej (obejmują tereny

istniejącej zabudowy i nowoprojektowanej) ustala się następujące zasady:

- ◁ w/w rodzaju zabudowy i wyłączenia z podziału działki;
- ◁ możliwość rozbudowy lub adaptacji istniejącej zabudowy odrębnymi;
- ◁ dopuszcza się lokalizowanie zakładów o zanieczyszczeniach i odgłosach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- ◁ lokalizacja nowoprojektowanych obiektów z zachowaniem warunków fizjograficznych, pod warunkiem minimalizujących ujemne skutki prowadzonej działalności i izolacja terenów przyległych;
- ◁ na granicach terenów zabudowy i wysokości zabudowy ograniczająca potencjalne skutki inwestycyjne oddziaływanie zabudowy na terenach przyległych;
- ◁ możliwość realizacji infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej w ramach terenów zabudowy;

- < udział powierzchni biologicznie edycylnie j budowlanej: 10% - 40%;
- < udział powierzchni zabudowy 45%- 75%; osunku do
- < wysokość -zła 18 m; dowy
- < dopuszcza inwestycje celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

Dla terenów specjalistycznej produkcji zwierzęcej (obejmują tereny istniejące zabudowy) ustala się następujące zasady:

- < dopuszcza się obsługę specjalistycznej zrównoważony rozwój całej gminy;
- < dopuszcza się lokalizowanie zakładów o z zgodnie z przepisami odrębnymi;
- < należy dołożyć wszelkich starań, aby min zlokalizacji w/ w bfuudm kwcyjimi w s p k b h i o we jz, a z a mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, jak i budynków zagrodowej;
- < na granicach terenów nasadzenie w eleni niskiej i wyso ograniczała potencjale inwestycji, z kodliwe oddzia
- < ustala się realizację infrastruktury tech
- < zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć m środowisko;
- < udział powierzchni biologicznie edycylnie j budowlanej: 30% - 60%;
- < udział powierzchni zabudowy w- 40%; osunku do
- < wysokość -zła 10 m (jednak kondygnacja);
- < dopuszcza się celu publicznego zgodnie z przepisami prawa. j i

Dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej i terenów rolniczych o wysokiej jakości z przewagą gruntów III klasy bonitacyjnej ustala się następujące zasady:

- < dopuszcza się obsługę produkcji rolnej, w tym specjalistycznej produkcji zwierzęcej, mając na uw całej gminy,
- < należy dołożyć wszelkich starań, aby min

zlokalizacji w/w funkcji w pobliżu zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, jak i innych w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej,

- < zasady zagospodarowania i granice obszaru produkcji zwierzęcej zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania i celów niekorzystnego wpływu na zabudowę mieszkaniową zagrodową,
- < rozwój produkcji zwierzęcej należy wskazać w wskaźnikach zabudowy i uśrednić w skali terenów,
- < dopuszcza się także pozostawienie obszaru przeznaczonym do rozwoju produkcji roślinnej,
- < adaptuje się istniejące zainwestowane zabudowy, przepisami, dopuszcza się w szczególności zabudowy,
- < dopuszcza się niszczenie gleb o niskiej wartości słabej jakości gleby, krasa i dalej czerń, a o krasie w zalesianiu terenów, które miały być zalesiane,
- < przy zalesianiu gruntów rolnych należy dążyć do leśnych
- < zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które oddziaływać na środowisko;
- < udział powierzchni zabudowlanej: 30% - 50%; a w punkcie do
- < udział powierzchni biologii w inżynierii budowlanej: 50% - 70%;
- < wysokość - do 12 m; do wy
- < dopuszcza się realizację zgodnie z przepisami prawa. jej celu

Dla terenów lasów ustala się następujące zasady:

- < obowiązek adaptacji istniejącej zabudowy na podstawie przepisów odrębnych;

- < zasady zagospodarowania zgodnie z planami lasu (dotyczy lasów Skarbu Państwa);
- < w przypadku realizacji zabudowy związanej biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki :40% d 70%;l a n e j
- < w przypadku realizacji zabudowy związanej z gospodarką leśną zabudowy w stosunku do powierzchni 10% -30%; d z i a ł k i
- < wysokość -zda 10 m.d o w y

Dla terenów zabudowy kultu religijnego ustala się następujące zasady:

- < zakaz lokalizacji zabudow w z funkcjow w i a n t k i e m cmentarzy;
- < dopuszcza się nr e a f i z a t j u k t u z y d z e c h n i c z n e j
- < w przypadku realizacji zabudowy związanej z powierzchnią biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki :b u d o w l 40% - 70%;
- < w przypadku realizacji zabudowy związanej z powierzchnią zabudowy w stosunku do powierzchni działki :a l 0 % k 30%;
- < wysokość -zda 20 m;d o w y

Dla terenów wód powierzchniowych ustala się następujące zasady:

- < obowiązuje zakaz zabudowy w tym miejscu z wyjątkiem obiektów wodnej;
- < dopuszcza się realizację kąpielisk, pomiarów rekreacyjnych nad otoczeniem wyciecznym i rekreacyjnym w Mławie;
- < przy realizacji w/w inwestycji należy uwzględnić interesy gminy oraz zasady ochrony środowiska przyrodniczego

Dokładne określenie planowanych funkcji i w miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

6. Uzasadnienie zawierające przyjęte rozwiązania

Studiaum warunków zagospodarowania i przestrzennego jest za g dokumentem planistycznym określającym politykę przestrzenną sporządzonym dla jej całego obszaru. Pełni

rozwoju gminy, a także przyóws p a g a d p a d i a u o przestrzennego i wieloletnich planów inwestowania prawa miejscowego, a zatem nie stanowi podstawy do podejmowania decyzji administracyjnych związanych z realizacją inwestycji konieczność wykonania nowego opracowania. Celem ustaleń muszą uwzględniać zmieniające się warunki również obejmować pełny zakres i formę Studium Zagospodarowania przestrzennym z dnia 27 marca 2004 roku zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy w części tekstowej i graficznej (Rozporządzenie z dnia 28.04.2004 r. (Dz. U. Nr 118, poz. 1233). W tym opracowaniu. Dokument ten stanowi także czynniki finansowe na realizację inwestycji z funduszy inwestycji realizujących zadania publiczne. Większość tych inwestycji powinna być realizowana w ramach unijnych. W wyniku akcesji do Unii Europejskiej funduszy zagranicznych, będą pełniły ważną rolę zwłaszcza w kierunku mobilizowania środków na realizację inwestycji w celu uzupełnienia środków finansowania inwestycji oraz funduszy, które to przepisy angażować środki niepubliczne, prywatnego, które w znacznym stopniu mogą przyczynić się do rozwoju gospodarki. Zgodnie z polityką Unii Europejskiej szczególnie konkurencyjności przedsiębiorstw, rozwój i modernizacja wszystkich źródeł energii, wzrost poziomu życia mieszkańców, a także rozwój gospodarki przestrzeni Gminy Radzanów wynikają przede wszystkim z szczególnej analizy uwarunkowań gospodarczych i infrastrukturalnych. Kierunki lokalne i regionalne zasady zagospodarowania przestrzennego uwzględniają strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju. Realizacja polityki przestrzennej gminy jest zadaniem lokalnych władz. Racjonalne i przemyślane decyzje

o p a r c i u o n i n i e j s z y d o k u m e n t b ę d ą s k ę t k o w a ł y
m i e s z k a ń c ó w g m i n y , o g r a n i c z e n i u k o s z t ó w z w i ą
m o ż l i w o ś c i ą w i e l o k i e r u n k o w e g o r o z w o j u g m i n y .