

**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 przyjęte rozwiązania.....	14

## **1. Cel, zakres i metody opracowania studium**

Głównym celem opracowania Studium jest analiza uwarunkowań i wyznaczenie aktualnych kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzanów. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanów sporządził, 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. zm.) Wójt Gminy Radzanów.

W wyniku dokonanej przez Wójta Gminy Radzanów analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w celu oceny aktualności Studium, stwierdzono konieczność sporządzenia nowego projektu Studium. Przedmiotowe opracowanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzanów wynika z nowych potrzeb związanych z rozwojem gminy Radzanów. Zachodzące zmiany społeczne i ekonomiczne, ale również troska o zrównoważony rozwój przyczyniły się do podjęcia przez Radę Gminy w Radzanów uchwały Nr XIII/79/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Radzanów” z dnia 14 marca 2016 r.

Ustalenia Studium powinny być rozumiane jako świadome działanie władz gminy Radzanów, zmierzające do optymalnego wykorzystania uwarunkowań przestrzennych gminy w celu osiągnięcia wyznaczonych kierunków jego rozwoju.

Generalną zasadą kształtowania i zagospodarowania przestrzeni gminy powinny być reguły określające rozwój zrównoważony. Pojęcie to określa rozwój przestrzenny, gospodarczy, społeczny i kulturowy, który harmonizuje z uwarunkowaniami przyrodniczymi ograniczając jednocześnie degradację przyrody i nie naruszając możliwości zaspokajania potrzeb przyszłych pokoleń. Zakres przestrzenny Studium obejmuje cały obszar gminy Radzanów w granicach administracyjnych. Pierwszym etapem opracowania była inwentaryzacja oraz określenie uwarunkowań w zakresie środowiska przyrodniczego, kulturowego, stanu zagospodarowania przestrzennego gminy oraz infrastruktury technicznej i społecznej.

Następnym etapem było uwzględnienie ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego i pozostałych strategicznych dokumentów związanych bezpośrednio z planowaniem przestrzennym oraz rozpatrzenie wniosków do Studium.

Ostatnim etapem było wyznaczenie aktualnych kierunków rozwoju przestrzennego Gminy Radzanów.

## **2. Potrzeba opracowania**

Opracowanie przedmiotowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanów wynika z nowych potrzeb związanych z rozwojem gminy.

Zmieniające się uwarunkowania społeczne i ekonomiczne, ale także troska o zrównoważony rozwój legły u podstaw decyzji Rady Gminy o wszczęciu procedury planistycznej prowadzącej do uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanów.

Należy zatem przyjąć, iż Rada Gminy, która jako organ stanowiący gminy urzeczywistnia samodzielność gminy w zakresie prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy, w kontekście zaistniałych okoliczności, dotyczących przywołanych już zmian uwarunkowań, ważąc jednocześnie na dynamiczny i ciągły proces gospodarowania obszarem gminy, niniejszą uchwałą obligującą Wójta Gminy Radzanów do opracowania stosownego studium czyni zadość wymogom racjonalności w zarządzaniu przestrzenią gminy hołdując jednocześnie obowiązującym przepisom prawa.

Diagnoza stanu istniejącego i określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego polega na ustaleniu lokalnych zasad organizacji struktury przestrzennej gminy przy równoczesnym uwzględnieniu wymagań dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, rozmieszczenia infrastruktury technicznej i społecznej oraz uwzględnieniu podstawowych elementów sieci osadniczej.

Ustalenia Studium winny być rozumiane jako świadome działanie władz gminy zmierzające do optymalnego wykorzystania uwarunkowań przestrzennych gminy w celu osiągnięcia wyznaczonych kierunków rozwoju. Generalną zasadą kształtowania i zagospodarowania przestrzeni gminy winny być reguły określające jej zrównoważony rozwój. Pojęcie to określa rozwój przestrzenny, gospodarczy, społeczny i kulturowy, który harmonizuje z uwarunkowaniami przyrodniczymi ograniczając jednocześnie degradację przyrody, nie naruszając możliwości zaspokajania potrzeb przyszłych pokoleń.

### **3. Cele i kierunki polityki przestrzennej**

Ważnym czynnikiem decydującym o kierunkach zmian w strukturze przestrzennej gminy jest środowisko przyrodnicze, dziedzictwo kulturowe oraz komunikacja i infrastruktura techniczna. Są to elementy warunkujące dalszy rozwój przestrzenny gminy, który w znacznej mierze opiera się także na uwarunkowaniach społecznych i ekonomicznych przedmiotowego obszaru.

Głównym celem określenia kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenu jest zapewnienie wysokiej jakości życia mieszkańców, poprzez rozwój społeczny (np. zapewnienie prawidłowego funkcjonowania usług publicznych), gospodarczy (np. wprowadzanie nowych funkcji, rozwój przedsiębiorczości i wzrost efektywności rolnictwa), rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium wyznacza kierunki zagospodarowania przestrzennego uwzględniając przy tym uwarunkowania przedmiotowego obszaru. Dokument określa lokalne zasady zagospodarowania przestrzeni gminy, jednak granice obszarów funkcjonalnych ściśle nie przesądzają o faktycznej zmianie przeznaczenia tych terenów i o ich zainwestowaniu. Dokładne określenie granic oraz funkcji zagospodarowania poszczególnych terenów powinny być określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium zawiera generalne zasady zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wytyczne, którymi należy kierować się w kreowaniu właściwej polityki przestrzennej. Ponadto zawiera postulaty i sugestie, które warto wziąć pod uwagę w kształtowaniu ładu przestrzennego.

Podstawą formułowania celów polityki przestrzennej są zidentyfikowane problemy w kategorii założeń polityki przestrzennej, szans i mocnych stron, zagrożeń i słabych stron. W wyznaczonych celach dąży się do stopniowej likwidacji zagrożeń i wykorzystania szans jakimi gmina dysponuje. Hierarchia celów odnosi się do całego obszaru gminy, z podziałem na wyróżnione działy polityki przestrzennej.

Najważniejsze założenia polityki przestrzennej w gminie to zrównoważony rozwój przy minimalizacji zagrożeń środowiska przyrodniczego. Nadrzędnym celem rozwoju przestrzennego gminy jest ochrona wartości przyrodniczych, dążenie do przywrócenia równowagi ekologicznej i kształtowanie optymalnej struktury użytkowania i ładu przestrzennego gminy.

Głównym celem zagospodarowania przestrzennego gminy jest tworzenie warunków

przestrzennych podnoszących konkurencyjność, atrakcyjność gminy, zapewniających poprawę warunków życia jej mieszkańców, przy zachowaniu równowagi między aktywnością ekonomiczną, gospodarczą, społeczną a środowiskiem przyrodniczym i kulturowym. Cel ten zakłada się osiągnąć m.in. przez ukształtowanie systemu ekologicznego gminy, dotrzymanie standardów jakości środowiska, właściwe ukształtowanie sieci osadniczej i dobrą dostępność komunikacyjną. Zgodnie z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętej przez Radę Gminy Radzanów uchwałą nr XIX/108/2016 z dnia 28 grudnia 2016 roku, szczególną uwagę zwrócono na wysoki odsetek budynków związanych ze specjalistyczną produkcją zwierzęcą oraz jej obsługą zajmujących znaczącą powierzchnię zabudowy. Wśród obiektów inwentarskich (kurników) według stanu na 2015 r., aż 18 posiadało status obiektów o zwiększonym ryzyku awarii, mogącej wywrzeć znacząco negatywny wpływ na środowisko oraz zdrowie i życie ludzkie. Warto przy tym zauważyć, iż pod względem powierzchni całkowitej zabudowy, budynki specjalistycznej produkcji zwierzęcej stanowią blisko 50%, przewyższając ponad trzykrotnie powierzchnię zabudowy budynków mieszkalnych. Wskazuje się, iż podejmowanie uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego może pomóc władzom gminy w zachowaniu jej zrównoważonego rozwoju, uniknięciu konfliktów społecznych oraz chronić zdrowie i życie jej mieszkańców, poprzez właściwe zagospodarowanie przestrzeni.

Wzmocnienie potencjału gminy zamierza się uzyskać również poprzez właściwe ukształtowanie sieci osadniczej. Głównym ośrodkiem usługowym i zarządzania o najwyższej aktywności społecznej i gospodarczej stymulującym rozwój całej gminy pozostanie nadal miejscowość Radzanów. Koncentrują się tu zadania inwestycyjne z zakresu administracji i usług: oświaty, ochrony zdrowia, kultury, sportu, mieszkalnictwa, przemysłu, gospodarki komunalnej, obsługi rolnictwa, infrastruktury społecznej i technicznej o zasięgu gminnym i lokalnym. Dalszy rozwój i niezawodność systemów infrastruktury technicznej przyczyni się do podniesienia konkurencyjności i atrakcyjności gminy dla inwestorów z zewnątrz.

W wyniku przeprowadzonej analizy uwarunkowań wyodrębniono podstawowe kierunki polityki przestrzennej:

- ochrona istniejących zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz poprawa jego stanu;
- rozwój gospodarczy poprzez wskazanie potencjalnych terenów inwestycyjnych;
- dalszy rozwój usług z zakresu obsługi ludności;

- rozwój rolnictwa ekologicznego i leśnictwa;
- zwiększenie atrakcyjności turystyczno – wypoczynkowej gminy i upowszechnianie jej walorów przyrodniczo – krajobrazowych;
- dalsza rozbudowa i budowa nowej infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie systemu gospodarki wodno – ściekowej;
- wzmocnienie funkcji wsi Radzanów jako siedziby gminy, pełniąca rolę administracyjną, usługowo – gospodarczą i mieszkaniową.

#### **4. Zasady zagospodarowania przestrzennego**

Zasady zagospodarowania przestrzennego dotyczą sfery osadnictwa, rolnictwa, produkcyjnej i przyrodniczej. Dla poszczególnych sfer określono następujące zasady działania:

- w sferze osadnictwa:
  - kanalizacja terenów o zwartej zabudowie,
  - kontynuacja i uzupełnienia istniejącej zabudowy – obejmuje tereny zainwestowane wraz z rezerwami przestrzennymi, które umożliwiają dalszy rozwój zabudowy poprzez kontynuację dotychczasowej struktury urbanistycznej,
  - rewitalizacja zabudowy mieszkaniowej tego wymagającej,
  - przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy,
  - wieś Radzanów jako wielofunkcyjny ośrodek koncentracji usług z zakresu administracji, obsługi mieszkańców;
- w sferze rolnictwa:
  - prowadzenie zabiegów przeciwozyjnych na gruntach ornych (zapobieganie przed erozją wodną i wietrzną) przede wszystkim przez wprowadzanie zadrzewień śródpolnych,
  - wprowadzanie zalesień na gruntach ornych klas V i VI oraz nieużytkach (piaski lotne, nieczynne wyrobiska i wysypiska), które docelowo powiększać powinny istniejący system ciągów ekologicznych np. w postaci zadrzewień śródpolnych,
  - na gruntach o wysokiej przydatności rolniczej prowadzenie intensywnej gospodarki rolnej;
- w sferze produkcyjnej:
  - rozwój aktywizacji gospodarczej poprzez lokowanie nieuciążliwych obiektów produkcyjnych, usługowych i gospodarczych przede na terenach wskazanych na



rysunku studium;

- w sferze turystyczno – rekreacyjnej:
  - rozwój agroturystyki,
  - rozwój turystyki krajoznawczej ze szczególnym uwzględnieniem obszaru rzeki Wkry i lasów zlokalizowanych na terenie gminy;
- w sferze przyrodniczej:
  - respektowania przepisów odnoszących się do sposobu użytkowania istniejących terenów i obiektów chronionych,
  - eliminacja istniejących źródeł zagrożeń czystości wód powierzchniowych i podziemnych,
  - wprowadzenie zakazu likwidacji rowów melioracyjnych, bieżącej konserwacji, wprowadzenia na nich dolesień,
  - pielęgnacja istniejących elementów zieleni oraz wprowadzenie nowych rodzimych elementów zieleni zwłaszcza zadrzewień i zakrzewień śródpolnych (pasy i szpalery drzew oraz krzewów),
  - przeprowadzenie inwentaryzacji terenu gminy w celu lokalizacji oraz ochrony nowych użytków ekologicznych oraz szczególnie cennych zespołów roślinnych.

## **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 istniejącej zabudowy;
- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową;
- w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się realizację zabudowy usługowej jako funkcji uzupełniającej;
- ustala się w szczególności rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie budownictwa socjalnego;
- w zabudowie zagrodowej dopuszcza się:
  - wprowadzenie funkcji agroturystycznej w gospodarstwach rolnych,
  - rozbudowę istniejących siedlisk,
  - realizację zabudowy usługowej lub produkcyjnej w ramach istniejącego siedliska;
  - obsługę produkcji rolnej, hodowlanej, ogrodniczej, usługi, rzemiosło, w tym specjalistycznej produkcji zwierzęcej, mając na uwadze zrównoważony rozwój całej gminy;
- należy dołożyć wszelkich starań, aby minimalizować negatywne skutki wynikające z lokalizacji w/w funkcji w pobliżu zabudowy mieszkaniowej, zarówno zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, jak i budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20% - 60%;
- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30% - 70%;
- wysokość zabudowy – do 15 m;
- dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

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

**zabudowy i nowoprojektowanej) ustala się następujące zasady:**

- dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- adaptuje się istniejące zainwestowanie zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę na warunkach dotyczących nowej zabudowy;
- dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych, placów wypoczynkowych i widokowych wraz z urządzeniami rekreacyjnymi, z ograniczeniami wynikającymi z ochrony środowiska kulturowego;
- dopuszcza się obiekty małej architektury;
- ustala się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10% - 40%;
- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 45% - 75%;
- wysokość zabudowy – do 15 m;
- dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

**Dla terenów zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej (obejmują tereny istniejącej zabudowy i nowoprojektowanej) ustala się następujące zasady:**

- w/w rodzaje zabudowy mogą występować łącznie lub rozdzielnie;
- możliwość rozbudowy lub adaptacji istniejącej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dopuszcza się lokalizowanie zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- lokalizacja nowych zakładów produkcyjnych z zachowaniem istniejących uwarunkowań fizjograficznych, pod warunkiem stosowania rozwiązań technicznych minimalizujących ujemne skutki prowadzonej działalności na środowisko oraz tworzenia naturalnych izolacji poszczególnych form gospodarowania przestrzenią od terenów przyległych;
- na granicach terenów zaleca się nasadzenie zieleni niskiej i wysokiej, która będzie ograniczała potencjalne szkodliwe oddziaływanie projektowanych inwestycji;
- możliwość realizacji infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;

- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10% - 40%;
- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 45% - 75%;
- wysokość zabudowy – do 18 m;
- dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

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

- dopuszcza się obsługę specjalistycznej produkcji zwierzęcej mając na uwadze zrównoważony rozwój całej gminy;
- dopuszcza się lokalizowanie zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- należy dołożyć wszelkich starań, aby minimalizować negatywne skutki wynikające z lokalizacji w/w funkcji w pobliżu zabudowy mieszkaniowej, zarówno zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, jak i budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;
- na granicach terenów zaleca się nasadzenie zieleni niskiej i wysokiej, która będzie ograniczała potencjalne szkodliwe oddziaływanie inwestycji;
- ustala się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30% - 60%;
- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20% - 40%;
- wysokość zabudowy – do 10 m (jedna kondygnacja);
- dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

**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, hodowlanej, ogrodniczej, usługi, rzemiosło, w tym specjalistycznej produkcji zwierzęcej, mając na uwadze zrównoważony rozwój całej gminy,
- należy dołożyć wszelkich starań, aby minimalizować negatywne skutki wynikające

z lokalizacji w/w funkcji w pobliżu zabudowy mieszkaniowej, zarówno zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, jak i budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,

- zasady zagospodarowania i granice obszarów dopuszczających specjalistyczną produkcję zwierzęcą zostaną określone szczegółowo na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mając na celu ograniczenie niekorzystnego wpływu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową,
- rozwój produkcji zwierzęcej należy kształtować za pomocą odpowiednich wskaźników zabudowy i ustaleń minimalizujących uciążliwości dla pobliskich terenów,
- dopuszcza się także pozostawienie obszarów w użytkowaniu rolniczym przeznaczonym pod rozwój produkcji roślinnej,
- adaptuje się istniejące zainwestowanie zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę na warunkach dotyczących nowej zabudowy,
- dopuszcza się zalesianie gleb o niskiej przydatności dla rolnictwa, z uwagi m.in. na słabą jakość gleb, spadki terenu przekraczające 12%, okresowe zalewanie, a także zalesianie terenów, które można zalesić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- przy zalesianiu gruntów rolnych należy dążyć do tworzenia zwartych kompleksów; leśnych,
- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30% - 50%;
- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50% - 70%;
- wysokość zabudowy – do 12 m;
- dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami prawa.

**Dla terenów lasów ustala się następujące zasady:**

- obowiązek adaptacji istniejącej zabudowy i dopuszczenie lokalizacji nowej na podstawie przepisów odrębnych;

- zasady zagospodarowania zgodnie z planami urządzania lasu i operaty urządzeniowe lasu (dotyczy lasów Skarbu Państwa);
- w przypadku realizacji zabudowy związanej z gospodarką leśną udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40% - 70%;
- w przypadku realizacji zabudowy związanej z gospodarką leśną udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 10% - 30%;
- wysokość zabudowy – do 10 m.

**Dla terenów zabudowy kultu religijnego ustala się następujące zasady:**

- zakaz lokalizacji zabudowy za wyjątkiem obiektów związanych z funkcjonowaniem cmentarzy;
- dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej przy granicy cmentarza;
- w przypadku realizacji zabudowy związanej z utrzymaniem cmentarza udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40% - 70%;
- w przypadku realizacji zabudowy związanej z gospodarką leśną udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 10% - 30%;
- wysokość zabudowy – do 20 m;

**Dla terenów wód powierzchniowych ustala się następujące zasady:**

- obowiązuje zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami służącymi gospodarce wodnej;
- dopuszcza się realizację kąpielisk, pomostów, przystani związanych z funkcją rekreacyjną turystyczną – dotyczy obszarów rzeki Wkry i Mławki;
- przy realizacji w/w inwestycji należy uwzględnić formy ochrony przyrody na terenie gminy oraz zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

Dokładne określenie planowanych funkcji i wskaźników nastąpi na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## **6. Uzasadnienie zawierające przyjęte rozwiązania**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzonym dla jej całego obszaru. Pełni ono rolę koordynacyjną w programowaniu

rozwoju gminy, a także przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wieloletnich planów inwestycyjnych. Studium nie jest jednak przepisem prawa miejscowego, a zatem nie stanowi podstawy do podejmowania decyzji administracyjnych związanych z realizacją inwestycji w gminie. Wstępne analizy, wykazały konieczność wykonania nowego opracowania. Opracowując nowe Studium uznano, że ustalenia muszą uwzględniać zmieniające się potrzeby i możliwości rozwojowe gminy, jak również obejmować pełny zakres i formę Studium określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. oraz w rozporządzeniu w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w części tekstowej i graficznej (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28.04.2004 r. (Dz. U. Nr 118, poz. 1233). Wobec powyższego niniejsze Studium jest nowym opracowaniem. Dokument ten stanowi także często podstawę do ubiegania się o środki finansowe na realizację inwestycji z funduszy europejskich. Studium określa szereg inwestycji realizujących zadania publiczne. Należy szczególnie podkreślić, iż zdecydowana większość tych inwestycji powinna być realizowana przy wykorzystywaniu funduszy unijnych. W wyniku akcesji do Unii Europejskiej rozszerzyły się możliwości wykorzystania funduszy zagranicznych, będą pełniły ważną rolę w finansowaniu zadań publicznych, zwłaszcza w kierunku mobilizowania środków krajowych i funduszy własnych podmiotów realizujących inwestycje w celu uzupełniania montażu finansowego. Poza publicznymi środkami finansowania inwestycji oraz funduszami unijnymi należy, tam gdzie pozwalają na to przepisy angażować środki niepubliczne, a także korzystać z partnerstwa publiczno-prywatnego, które w znacznym stopniu mogą przyspieszyć wielokierunkowy rozwój gminy. Zgodnie z polityką Unii Europejskiej szczególny nacisk należy kłaść na wzrost konkurencyjności przedsiębiorstw, rozwój infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim rozwój odnawialnych źródeł energii i innowacyjnej gospodarki, a także ogólny wzrost poziomu życia mieszkańców. Przyjęte rozwiązania dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzeni Gminy Radzanowa wynikają przede wszystkim ze szczegółowej analizy uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, społeczno-gospodarczych i infrastrukturalnych. Kierunki określające politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego uwzględniają zasady i ustalenia określone w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego oraz koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju. Realizacja polityki przestrzennej gminy jest przede wszystkim uzależniona od decyzji lokalnych władz. Racjonalne i przemyślane decyzje dotyczące planowania przestrzennego w

oparciu o niniejszy dokument będą skutkowały przede wszystkim wzrostem poziomu życia mieszkańców gminy, ograniczeniu kosztów związanych z realizacją zadań publicznych oraz możliwością wielokierunkowego rozwoju gminy.