DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 lutego 2026 r.

Poz. 1828

Podpisany przez:
Dorota Zawadzka
Data: 24.02.2026 11:15:19

UCHWAŁA NR XX/132/2026
RADY GMINY RADZANÓW

z dnia 12 lutego 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w częściach obrębów geodezyjnych Cegielnia Ratowska. Radzanów, Wróblewo i Zgliczyn - Glinki

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/343/2023 Rady Gminy Radzanów z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie geodezyjnym **Cegielnia Ratowska – część I**, Uchwały Nr XLVII/349/2023 Rady Gminy Radzanów z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie geodezyjnym **Radzanów – część I**, Uchwały Nr XLVII/347/2023 Rady Gminy Radzanów z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie geodezyjnym **Wróblewo – część III**, Uchwały Nr XLVII/352/2023 Rady Gminy Radzanów z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie geodezyjnym **Zgliczyn Glinki – część II** oraz Uchwały Nr XVII/109/2025 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 Cegielnia Ratowska, Radzanów, Wróblewo i Zgliczyn Glinki na podstawie wybranych uchwał, Rada Gminy Radzanów stwierdzając że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radzanów, uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Uchwala się plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w częściach obrębów geodezyjnych Cegielnia Ratowska, Radzanów, Wróblewo i Zgliczyn Glinki, 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 wykonanego dla poszczególnych jednostek planistycznych;

a) jednostka planistyczna 1 – Cegielnia Ratowska – stanowiącego załącznik nr 1 - w skali 1:1000;

b) jednostka planistyczna 2 – Radzanów– stanowiącego załącznik nr 2 - w skali 1:1000;

c) jednostka planistyczna 3 – Wróblewo – stanowiącego załącznik nr 3 - w skali 1:1000;

d) jednostka planistyczna 4 – Zgliczyn Glinki – stanowiącego załącznik nr 4 w skali 1:1000;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiącego załącznik nr 5;

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Radzanów - stanowiącego załącznik nr 6;

5) danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem – stanowiącego załącznik nr 7.

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 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;

5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;

12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – z racji braku ich występowania w granicy planu;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;

3) 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) strefy ograniczeń lokalizowania zabudowy od lasu.

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 2.
SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **adaptacji –** należy przez to rozumieć zachowanie istniejącej zabudowy z dopuszczeniem realizacji robót budowlanych, w tym dostosowanie istniejącej zabudowy do warunków i zasad zagospodarowania wynikających z przepisów niniejszego planu oraz przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu ochrony przyrody;

2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

4) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;

5) **instalacji OZE** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;

6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;

7) **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;

8) **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;

9) **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;

10) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;

11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;

12) **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;

13) **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, immisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) **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;

15) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzą budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty, pojęcie to jest określeniem rodzaju budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych.

Rozdział 3.
USTALENIA OGÓLNE
Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach planu

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

1) **P** – teren produkcji;

2) **U** – teren usług;

3) **ZN** – teren zieleni naturalnej;

4) **L –** teren lasu.

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) zakazuje się na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **P** i **U** lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki wzdłuż której przebiega granica obszaru objętego planem miejscowym;

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 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 ramach jednej bryły budynku;

3) w ramach jednej bryły 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) odprowadzanie ścieków powstałych na skutek działalności produkcyjnej, przemysłowej, usługowej oraz rolniczej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;

4) 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;

5) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszcza się przebudowę i skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zakazuje się, aby działanie, funkcjonowanie i eksploatacja obiektów związanych z produkcją i usługami powodowało przekroczenia standardów środowiska na nieruchomościach sąsiednich;

8) zakazuje się, aby działanie, funkcjonowanie i eksploatacja instalacji OZE powodowało przekroczenia standardów środowiska na nieruchomościach sąsiednich;

9) 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;

10) 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;

11) zakazuje się w granicach planu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

12) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:

a) dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **4.1U:**

- w zakresie realizacji usług nauki jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- w zakresie realizacji usług sportu i rekreacji jak dla terenów jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- w przypadku realizacji szpitala jak dla terenów szpitali poza miastem;
- w przypadku realizacji domu opieki społecznej jak dla domów opieki społecznej;

b) 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 części planu:

1) w zakresie załącznika nr 2 w granicach Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

2) w zakresie załącznika nr 1 w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Wkry i Mławki;

3) zgodnie z zakresem wskazanym na załączniku nr 4 w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Wkry i Mławki.

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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

2. Zachowuje się 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

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

2. W granicach planu nie występują:

1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, 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

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

2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych, z wyjątkiem terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **L, ZN**:

1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontów działek – 22 m;

3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 10° oraz 180° z tolerancją ± 10°.

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

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

1) 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;

2) ustala się oznaczoną na rysunku planu strefę ograniczeń lokalizowania zabudowy od granic 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;

3) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, należy wyposażyć w zabezpieczenia takie jak powłoki antyrefleksyjne zapobiegające oślepianiu użytkowników dróg wskutek olśnienia lub odbicia światła słonecznego lub samochodowego od paneli fotowoltaicznych.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

1) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować z dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych w sąsiedztwie planu z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu;

2) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować z dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych w sąsiedztwie planu;

3) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

   a) dla każdej samodzielnej inwestycji zlokalizowanej w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **P** łącznie:

      - minimum 1 miejsce do parkowania na 5 osób zatrudnionych na zmianie;

      - minimum 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej produkcji;

      - minimum 1 miejsce do parkowania na każdy teren, w którym dopuszczono realizację elektrowni słonecznej;

   b) dla każdej samodzielnej inwestycji zlokalizowanej w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **U** łącznie:

      - minimum 1 miejsce do parkowania na 5 osób zatrudnionych na zmianie;

      - minimum 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 200 m^2 powierzchni użytkowej usług;

   c) 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.

4) miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 3 należy realizować jako naziemne w granicach działki, w garażach w bryłach budynków, garażach wolnostojących lub w kondygnacjach podziemnych budynków.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;

2) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **U** 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) dopuszcza się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **P** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie wykluczy możliwości realizacji zabudowy wynikającej z przeznaczenia terenu;

4) dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;

5) dopuszcza się możliwość skablowania i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niemniejszego planu z zastrzeżeniem pkt. 2, 3 i 6;

6) 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 ⌀200 mm;

- dla kanalizacji tłocznej przekrój nie mniejszy niż ⌀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 umieszczane 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 powodują 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

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

1) **P, U**– 30%;

2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych

§ 14. 1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowym **P**: 5000 m^2;

2) dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1 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, dojazdy, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

Rozdział 4.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
JEDNOSTKA PRZESTRZENNA 1 – CEGIELNIA RATOWSKA - ZAŁĄCZNIK NR 1

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

§ 15. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1.1P** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren produkcji;

   a) przeznaczenia dopuszczone: teren produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej lub składów i magazynów;

   b) przeznaczenia wykluczone: terenu przemysłu portowego oraz elektrowni wiatrowej;

   c) przeznaczenie uzupełniające: usługi handlu lub usługi rzemieślnicze kompatybilne z funkcją produkcyjną;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

   a) zakazuje się realizacji inwestycji z zakresu produkcji zwierzęcej;

   b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy: dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z przeznaczeniem terenu elementarnego;

4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu: zgodnie z rysunkiem planu w granicach terenu elementarnego wyznaczono strefę ograniczeń lokalizowania zabudowy od granic lasu, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające 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;

5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

   a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;

   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;

6) wysokość zabudowy:

   a) wysokość zabudowy produkcji przemysłowej lub składów i magazynów: nie wyżej niż 18 m;

   b) wysokość zabudowy usług handlu lub usług rzemieślniczych: nie wyżej niż 15 m;

   c) wysokość zabudowy elektrowni słonecznej: nie więcej niż 6 m z wyjątkiem napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się wysokość nie więcej niż 12 m;

   d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit a), b) i c): nie wyżej niż 10 m;

7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:

   a) kierunek głównej kalenicy w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki, najdłuższej granicy działki lub istniejącego zagospodarowania;

b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45º;

c) dopuszcza się stosowanie dachów łukowych.

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA 2 – RADZANÓW - ZAŁĄCZNIK NR 2

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

§ 16. 1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **2.1P** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren produkcji;

a) przeznaczenia dopuszczone: teren produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej lub składów i magazynów;

b) przeznaczenia wykluczone: terenu przemysłu portowego oraz elektrowni wiatrowej;

c) przeznaczenie uzupełniające: usługi handlu lub usługi rzemieślnicze kompatybilne z funkcją produkcyjną;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) zakazuje się realizacji inwestycji z zakresu produkcji zwierzęcej;

b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy: dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z przeznaczeniem terenu elementarnego;

4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu: zgodnie z rysunkiem planu w granicach terenu elementarnego wyznaczono strefę ograniczeń lokalizowania zabudowy od granic lasu, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające 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;

5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;

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;

6) wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy produkcji przemysłowej lub składów i magazynów: nie wyżej niż 18 m;

b) wysokość zabudowy usług handlu lub usług rzemieślniczych: nie wyżej niż 15 m;

c) wysokość zabudowy elektrowni słonecznej: nie więcej niż 6 m z wyjątkiem napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się wysokość nie więcej niż 12 m;

d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit a), b) i c): nie wyżej niż 10 m;

7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:

a) kierunek głównej kalenicy w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki, najdłuższej granicy działki lub istniejącego zagospodarowania;

b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale od 20º do 45º.

2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **2.2P, 2.3P** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren produkcji;

a) przeznaczenia dopuszczone: teren produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej lub składów i magazynów;

b) przeznaczenia wykluczone: terenu przemysłu portowego oraz elektrowni wiatrowej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) zakazuje się realizacji inwestycji z zakresu produkcji zwierzęcej;

b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy: dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z przeznaczeniem terenu elementarnego;

4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu: zgodnie z rysunkiem planu w granicach terenów elementarnych wyznaczono strefę ograniczeń lokalizowania zabudowy od granic lasu, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające 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;

5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7;

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,005;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,4;

e) maksymalna intensywność zabudowy – 2,1;

6) wysokość zabudowy:

a) wysokość zabudowy produkcji przemysłowej lub składów i magazynów: nie wyżej niż 18 m;

b) wysokość zabudowy usług handlu lub usług rzemieślniczych: nie wyżej niż 15 m;

c) wysokość zabudowy elektrowni słonecznej: nie więcej niż 6 m z wyjątkiem napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się wysokość nie więcej niż 12 m;

d) wysokość zabudowy niewymienionej w lit a), b) i c): nie wyżej niż 10 m;

7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:

a) kierunek głównej kalenicy w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki, najdłuższej granicy działki lub istniejącego zagospodarowania;

b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45º;

c) dopuszcza się stosowanie dachów łukowych.

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

§ 17. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **2.1ZN, 2.2ZN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;

b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych;

3) zasady ochrony przyrody: w związku z położeniem planu w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu w zakresie granic terenów elementarnych oznaczonych symbolem cyfrowo - literowym 2.1ZN,

2.2ZN obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych z zachowaniem wyjątków przewidzianych w przepisach odrębnych.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym L

§ 18. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **2.1L, 2.2L** 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.

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA 3 – WRÓBLEWO - ZAŁĄCZNIK NR 3

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

§ 19. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **3.1U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług;

a) przeznaczenia dopuszczone: teren usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,

b) przeznaczenia wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług nauki, usług kultu religijnego,

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) usługi realizować jako usługi nieuciążliwe;

b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:

a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z przeznaczeniem terenu elementarnego;

b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 w odniesieniu do pojedynczego obiektu;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;

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;

5) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 15 m;

6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:

a) kierunek głównej kalenicy w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki, najdłuższej granicy działki lub istniejącego zagospodarowania;

b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45º;

c) dopuszcza się stosowanie dachów łukowych.

JEDNOSTKA PRZESTRZENNA 4 – ZGLICZYN GLINKI - ZAŁĄCZNIK NR 4

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

§ 20. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **4.1U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług;

   a) przeznaczenia dopuszczone: teren usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,

   b) przeznaczenia wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług nauki, usług kultu religijnego,

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

   a) usługi realizować jako usługi nieuciążliwe;

   b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:

   a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z przeznaczeniem terenu elementarnego;

   b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 w odniesieniu do pojedynczego obiektu;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

   a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;

   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;

5) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 15 m;

6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:

   a) kierunek głównej kalenicy w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki, najdłuższej granicy działki lub istniejącego zagospodarowania;

   b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45º;

   c) dopuszcza się stosowanie dachów łukowych.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 21. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radzanów.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

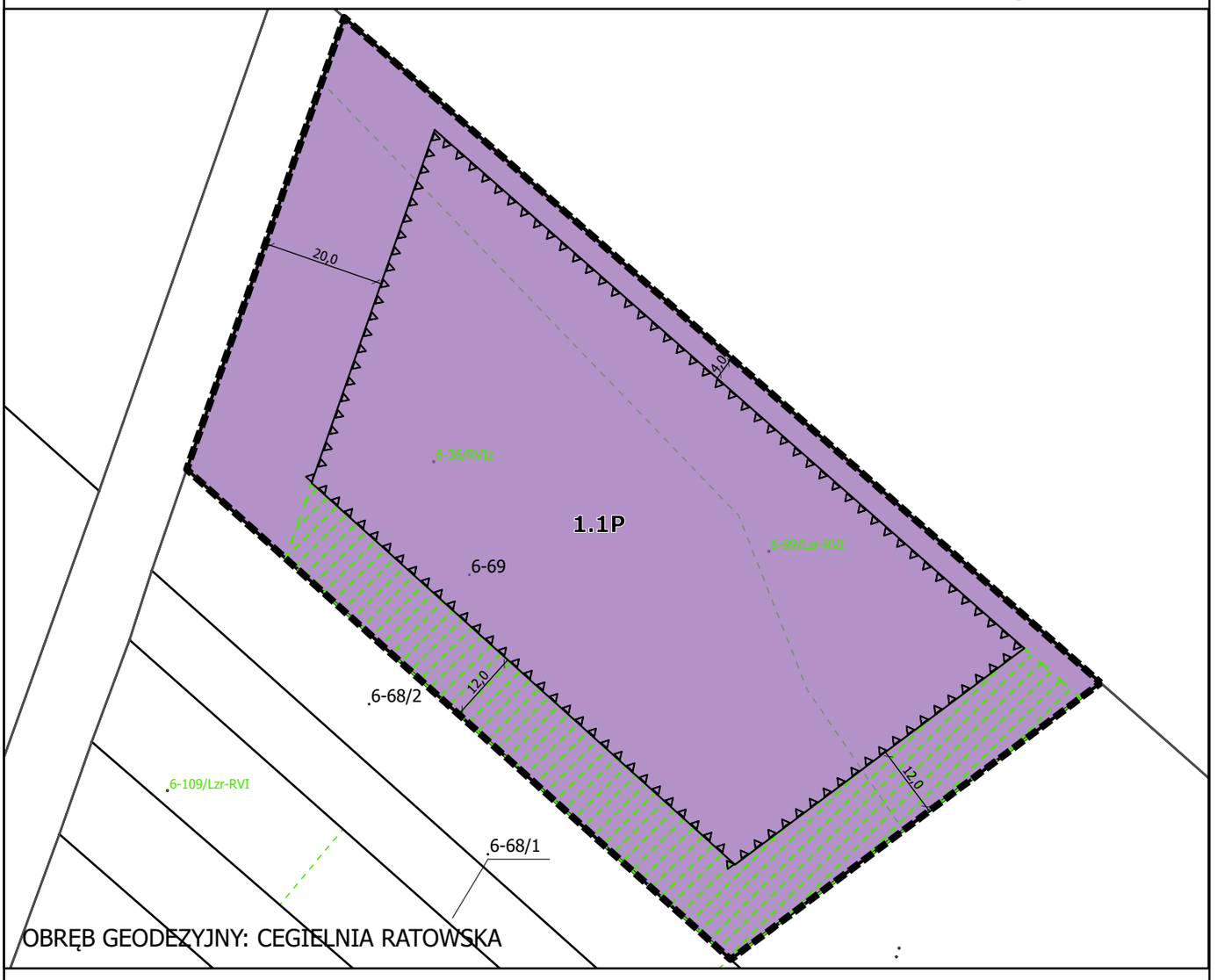
Przewodniczący Rady Gminy

Cezary Jurkiewicz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W CZĘŚCIACH OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH CEGIELNIA RATOWSKA, RADZANÓW, WRÓBLEWO I ZGLICZYN GLINKI

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XX/132/2026 RADY GMINY RADZANÓW Z DNIA 12.02.2026 r.

jednostka planistyczna 1 - Cegielnia Ratowska



N

8,5 4,25 0 8,5 17 25,5 34 m

SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADZANÓW

GRANICA OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO



USTALENIA:

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

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 OBSZARZE NATURA 2000 DOLINA WKRY I MŁAWKI

- STREFA OGRANICZEŃ LOKALIZOWANIA ZABUDOWY OD LASU

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

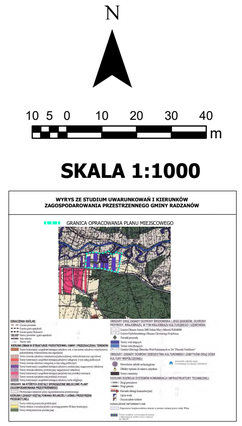
ŹRÓDŁO DANYCH:
Starostwo Powiatowe w Mławie
ul. Władysława Stanisława Reymonta 6
06-500 Mława

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W CZĘŚCIACH OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH CEGIELNIA RATOWSKA, RADZANÓW, WRÓBLEWO I ZGLICZYN GLINKI

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XX/132/2026 RADY GMINY RADZANÓW Z DNIA 12.02.2026 r.

jednostka planistyczna 2 - Radzanów





USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANIACZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 6 WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- P TEREN PRODUKCJI
- ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- L TEREN LASU

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 2 POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W NADWKRZAŃSKIM OBSZARZE CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

- STREFA OGRANICZEŃ LOKALIZOWANIA ZABUDOWY OD LASU

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

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

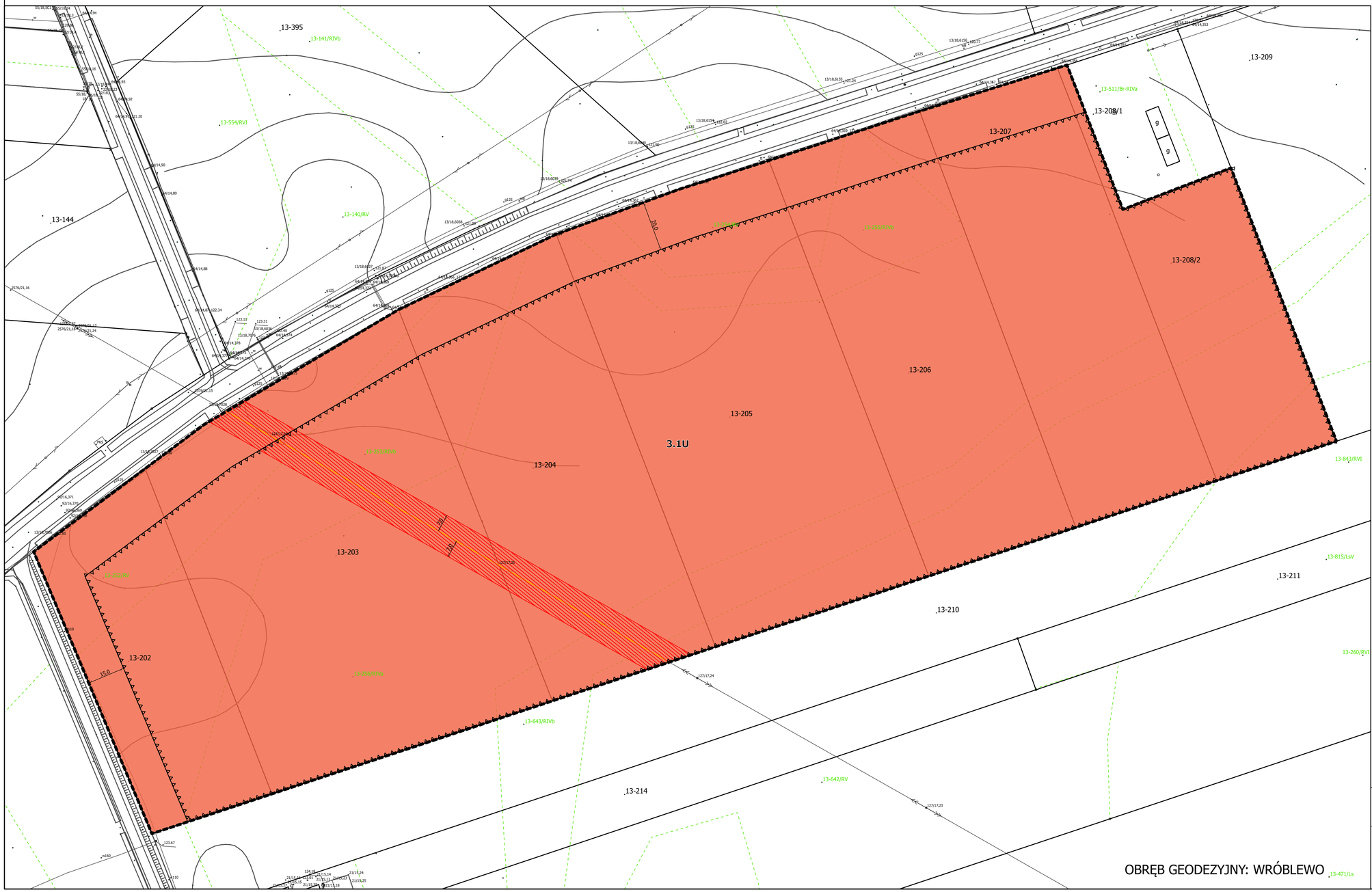
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:
układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

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 CEGIELNIA RATOWSKA, RADZANÓW, WRÓBLEWO I ZGLICZYN GLINKI

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR XX/132/2026 RADY GMINY RADZANÓW Z DNIA 12.02.2026 r.

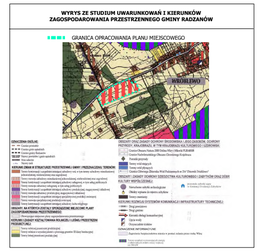
jednostka planistyczna 3 - Wróblewo



N

10 5 0 10 20 30 40 m

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
- U TEREN USŁUG

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;

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

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

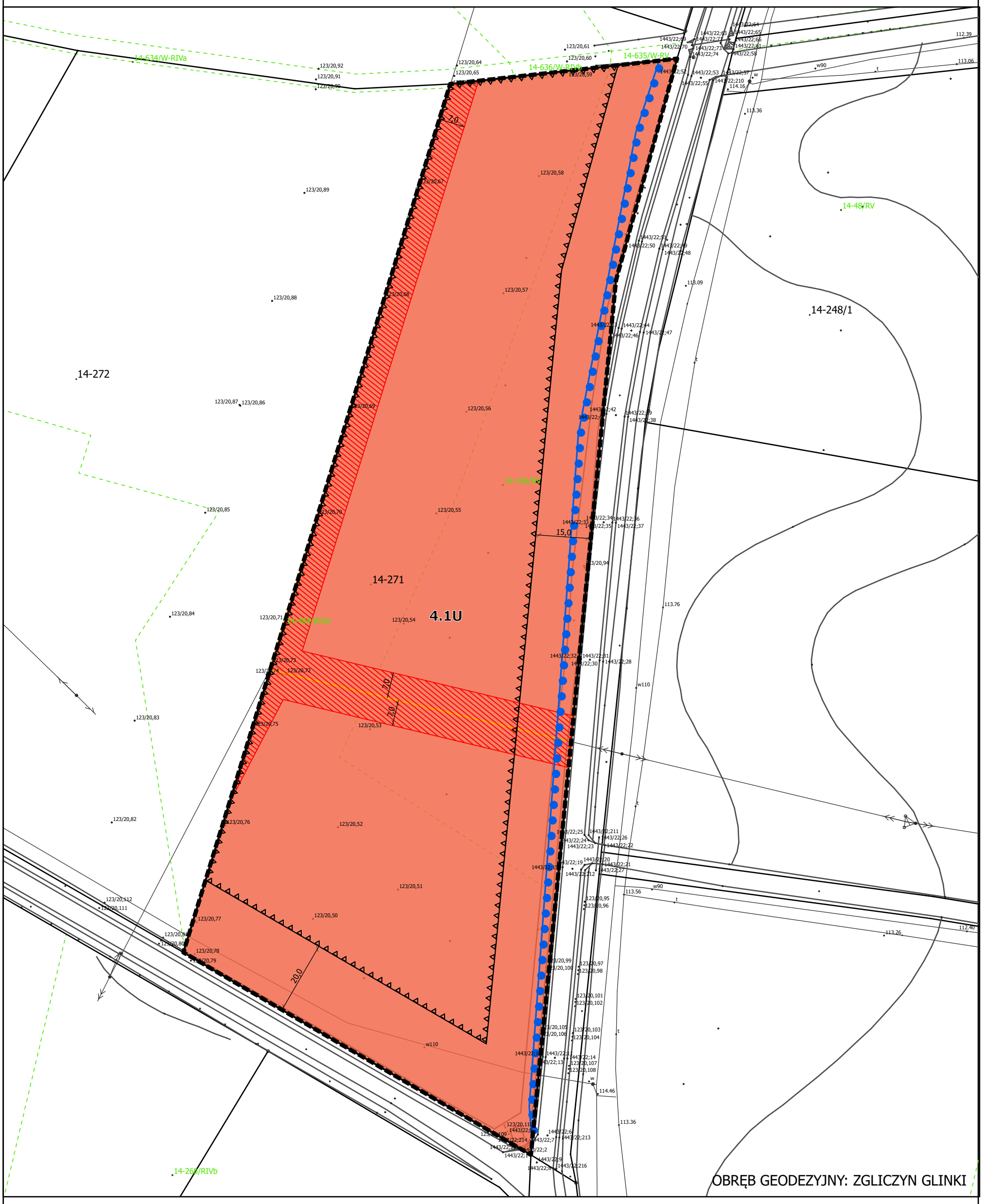
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:
układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

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 CEGIELNIA RATOWSKA, RADZANÓW, WRÓBLEWO I ZGLICZYN GLINKI

ZAŁĄCZNIK NR 4 DO UCHWAŁY NR XX/132/2026 RADY GMINY RADZANÓW Z DNIA 12.02.2026 r.

jednostka planistyczna 4 - Zgliczyn Glinki



N

10 5 0 10 20 30 40 m

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
- U — TEREN USŁUG

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

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

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

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

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

Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr XX/132/2026
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 OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH CEGIELNIA RATOWSKA, RADZANÓW, WRÓBLEWO I ZGLICZYN GLINKI

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.**									

Załącznik Nr 6
do Uchwały Nr XX/132/2026
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.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XX/132/2026

Rady Gminy Radzanów

z dnia 12 lutego 2026 r.

Zalacznik7.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę