# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 lutego 2026 r.

Poz. 1829



Podpisany przez:
Dorota Zawadzka
Data: 24.02.2026 11:15:36


**UCHWAŁA NR XX/133/2026**
**RADY GMINY RADZANÓW**

z dnia 12 lutego 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w częściach obrębów geodezyjnych Gradzanowo Włościańskie i Wróblewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn.zm.), art. 20 ust.1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn.zm.), Uchwały Nr XLVII/345/2023 Rady Gminy Radzanów z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym **Wróblewo – część I**, Uchwały Nr XLVII/356/2023 Rady Gminy Radzanów z dnia 6 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie geodezyjnym **Gradzanowo Włościańskie – część I**, Uchwały Nr IV/23/2024 Rady Gminy Radzanów z dnia 22 sierpnia 2024 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XLVII/345/2023 Rady Gminy Radzanów z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym **Wróblewo – część I** oraz Uchwały Nr XVII/108/2025 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 Gradzanowo Włościańskie i Wróblewo 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 Gradzanowo Włościańskie i Wróblewo, zwany w dalszej części uchwały planem.

2. Plan składa się z następujących elementów:

1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;

2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 wykonanego dla poszczególnych jednostek planistycznych;

a) jednostka planistyczna 1 – Gradzanowo Włościańskie – stanowiącego załącznik nr 1;

b) jednostka planistyczna 2 – Wróblewo – stanowiącego załącznik nr 2;

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

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

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

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) położenia w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 – Zbiornik Działdowo;

3) położenia w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – Subniecka Warszawska;

4) strefy ograniczeń lokalizowania zabudowy od lasów.

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

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

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

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

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

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych naziemnych i nadziemnych z wyjątkiem niezbędnych do obsługi zabudowy sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów,

7) **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;

8) **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;

9) **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;

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

11) **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;

12) **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;

13) **zieleni wysokiej –** należy przez to rozumieć zieleń o wysokości przekraczającej 4 m.

## 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) **PEF** - teren elektrowni słonecznej;
2) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
3) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
4) **L –** teren lasu;
5) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

### Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§ 5.** 1. W zakresie ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
2) dopuszcza się 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. 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:

3) Głównego Zbiornika Wód Poziemnych nr 214-Zbiornik Działdowo oraz Głównego Zbiornika Wód Poziemnych nr 215-Subniecka Warszawska;
4) ochrona zbiorników, o których mowa w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady ochrony środowiska:

1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;
2) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
3) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) dopuszcza się przebudowę i skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) zakazuje się, aby działanie, funkcjonowanie i eksploatacja instalacji OZE powodowało przekroczenia standardów środowiska na nieruchomościach sąsiednich;
7) 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;
8) 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;

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

10) dla terenów elementarnych wyznaczonych w planie nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu.

3. W zakresie ochrony przyrody wskazuje się położenie części planu w zakresie załącznika nr 1 w granicach Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

4. Nakazuje się stosowanie zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach formy ochrony przyrody wymienionej w ust. 3 zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Wyznaczone miejsca lokalizacji zabudowy w postaci przeznaczenia terenu i nieprzekraczalnych linii zabudowy w ramach załącznika nr 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.

**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 oznaczonych symbolami literowymi **PEF**:

1) minimalna powierzchnia działek – 10000 $m^2$;

2) minimalna szerokość frontów działek – 50 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 lasów, wynikającą z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 2;

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

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

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

1) układ komunikacyjny w granicach planu tworzy droga wewnętrzna oznaczona symbolem literowym **KR**;

2) powiązanie układu komunikacyjnego planu z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi publiczne i wewnętrzne, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;

3) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować bezpośrednio z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem literowym **KR** oraz z dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych w sąsiedztwie planu z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu;

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

   a) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem litrowym **PEF**: minimum 1 miejsce parkingowe na jeden teren elementarny;

   b) 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.

**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 terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **KR** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowymi **PEF** i **ZP** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie wykluczy możliwości realizacji zabudowy wynikającej z przeznaczenia terenu;

3) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **PEF**;

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;

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 uszczelnionych 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.

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 powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocach i zasadach lokalizacji przewidzianych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

3) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;

a) ustala się minimalną średnicę przewodów gazowych 25 mm;

2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

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

**§ 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) **PEF**– 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 **PEF**: 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 – GRADZANOWO WŁOŚCIAŃSKIE - ZAŁĄCZNIK NR 1

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

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

1) przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci elektrowni słonecznej z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych;

b) w zakresie inwestycji, o której mowa w lit. a) dopuszcza się realizację magazynów energii związanych bezpośrednio z tą inwestycją;

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

3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,9;

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0001;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9;

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

5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

a) dachy płaskie;

b) kolorystka obiektów budowlanych – zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki.

## JEDNOSTKA PRZESTRZENNA 2 – WRÓBLEWO - ZAŁĄCZNIK NR 2

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

**§ 16.** Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **2.1PEF, 2.2PEF** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci elektrowni słonecznej z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych;

b) w zakresie inwestycji, o której mowa w lit. a) dopuszcza się realizację magazynów energii związanych bezpośrednio z tą inwestycją;

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

3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,9;

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0001;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9;

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

5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

a) dachy płaskie;

b) kolorystka obiektów budowlanych – zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki.

### Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZP

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

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) nakazuje się realizację nasadzeń zieleni wysokiej z gatunków rodzimych;

b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 2 oraz z wyjątkiem dojść i dojazdów do nieruchomości.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym L**

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

1) przeznaczenie terenu: teren lasu;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym WS**

**§ 19.** Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **2.1WS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) zakazuje się zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych;

b) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną rowu w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **2.1WS** należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

**§ 20.** Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **2.1KR** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników oraz infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg w granicach planu:

- **2.1KR –** zmienna, od 8,0 do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.

4) wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą techniczną i oświetleniową: nie wyżej niż 10 m.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Cezary Jurkiewicz**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W CZĘŚCIACH OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH GRADZANOWO WŁOŚCIAŃSKIE I WRÓBLEWO

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XX/133/2026 RADY GMINY RADZANÓW Z DNIA 12.02.2026 r.**

**jednostka planistyczna 1 - Gradzanowo Włościańskie**

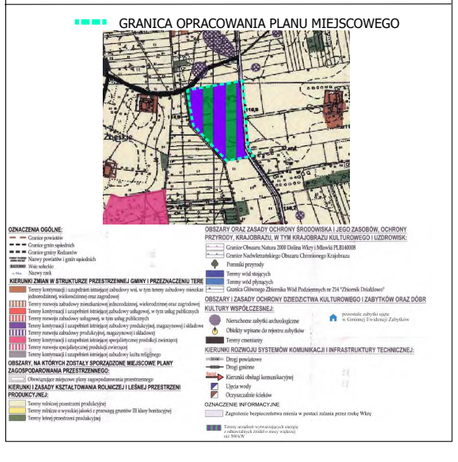



N

10 5 0 10 20 30 40 m

**SKALA 1:1000**

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




## USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 6 — WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- PEF — TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ

## USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

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

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

## OZNACZENIA INFORMACYJNE:

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

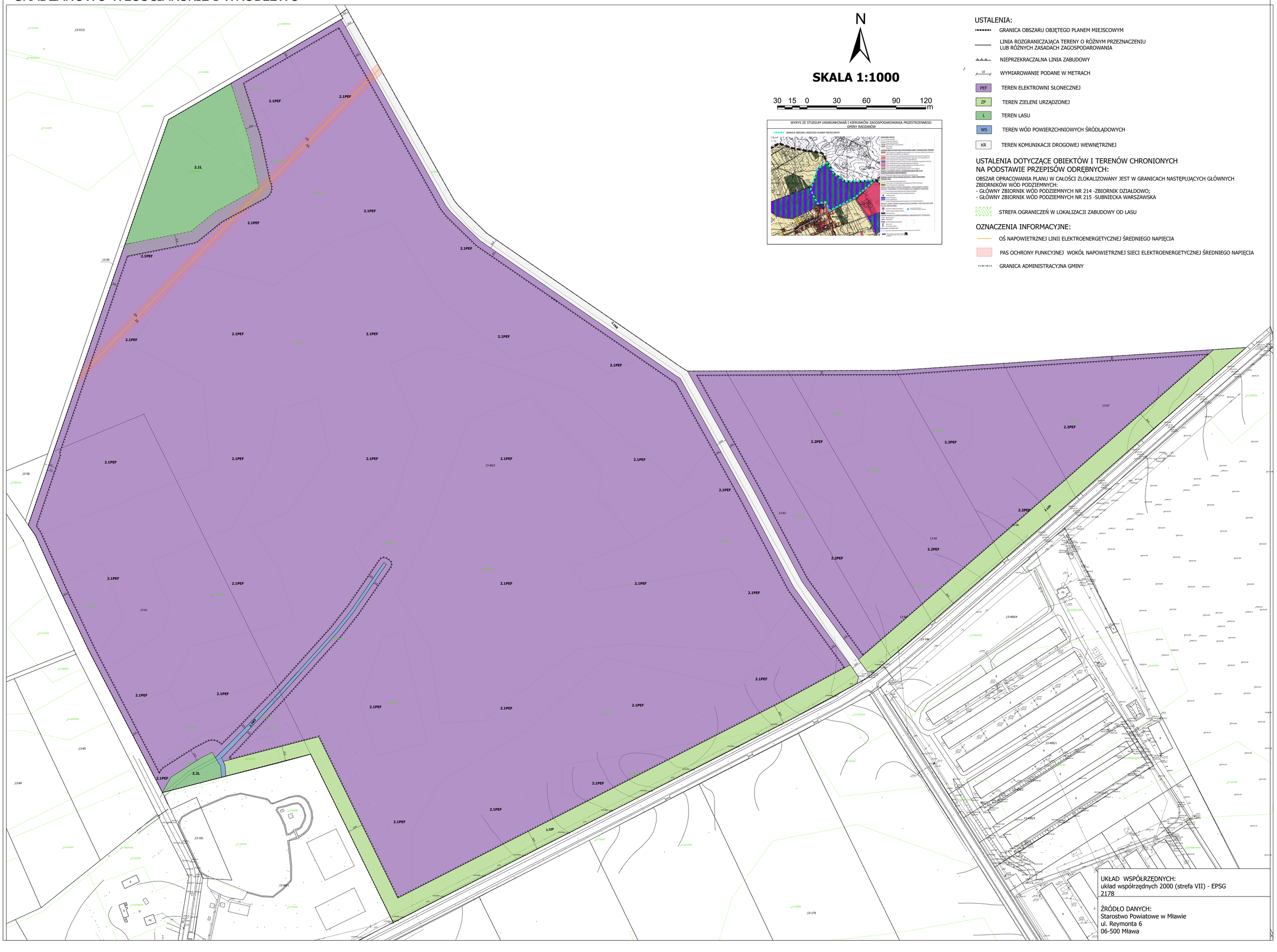
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:
układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

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 GRADZANOWO WŁOŚCIAŃSKIE I WRÓBLEWO

**ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XX/133/2026 RADY GMINY RADZANÓW Z DNIA 12.02.2026 r.**

Jednostka planistyczna 2 - Wróblewo




## USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 10 WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- PEF TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- L TEREN LASU
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

## USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

OBSZAR OPRACOWANIA PLANU W CAŁOŚCI ZLOKALIZOWANY JEST W GRANICACH NASTĘPUJĄCYCH GŁÓWNYCH ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH:
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 214 -ZBIORNIK DZIAŁDOWO;
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 215 -SUBNIECKA WARSZAWSKA

- STREFA OGRANICZEŃ W LOKALIZACJI ZABUDOWY OD LASU

## OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- OŚ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ WOKÓŁ NAPOWIETRZNEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY

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

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

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XX/133/2026
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 GRADZANOWO WŁOŚCIAŃSKIE I WRÓBLEWO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Gminy Radzanów rozstrzyga, co następuje:

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

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XX/133/2026
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, że w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XX/133/2026
Rady Gminy Radzanów
z dnia 12 lutego 2026 r.
Zalacznik5.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**