

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, uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE

§1.

1. Uchwała 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 II 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, emisji 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 wchodzi 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 III 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 ład przestrzennego

§5.

1. Ustala się zasady ochrony ład 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 połączenia 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 należyтым 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 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek – 22 m;
 - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją $\pm 10^\circ$ oraz 180° z tolerancją $\pm 10^\circ$.
3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

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

§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 m² 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 m² 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 niniejszego 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 $\varnothing 200$ mm;
 - dla kanalizacji tłocznej przekrój nie mniejszy niż $\varnothing 60$ mm;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej 100 mm;
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki lub do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne: napowietrzne i doziemne linie o napięciu 15 kV; napowietrzne i doziemne linie o napięciu 0,4 kV; stacje transformatorowe 15/0,4 kV;

- 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków lub w postaci wolnostojącej o mocach i na zasadach lokalizacji zgodnych z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
 - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczone doziemnie;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
 - 2) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie 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 m²;
 - 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 IV
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 równoległe 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 45°;
 - 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 20° do 45°.

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 45°;
 - 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 m² 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 równoległe 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 45°;
 - 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 m² 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 równoległe 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 połąci do 45°;
 - 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

Cezary
Jurkiewicz

Elektronicznie podpisany
przez Cezary Jurkiewicz
Data: 2026.02.19
10:24:10 +01'00'

UZASADNIENIE

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

Pierwotny projekt planu został sporządzony na podstawie 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, Uchwałą 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, Uchwały Nr IV/21/2024 Rady Gminy Radzanów z dnia 22 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie geodezyjnym Bońkowo Kościelne - część II, Uchwały Nr XII/75/2025 z dnia 29 maja 2025 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr IV/21/2024 Rady Gminy Radzanów z dnia 22 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie geodezyjnym Bońkowo Kościelne – część II. Plan został przyjęty uchwałą nr XIV/89/2025 Rady Gminy Radzanów z 14 sierpnia 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w częściach obrębów geodezyjnych Bońkowo Kościelne, Cegielnia Ratowska, Radzanów, Wróblewo i Zgliczyn Glinki.

W toku formalno – prawnym sporządzania projektu planu miejscowego przyjęto miejscowy plan uchwałą nr XIV/89/2025 Rady Gminy Radzanów z 14 sierpnia 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w częściach obrębów geodezyjnych Bońkowo Kościelne, Cegielnia Ratowska, Radzanów, Wróblewo i Zgliczyn Glinki. W trybie kontroli nadzorczej Wojewoda Mazowiecki rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 30 września 2025 r. (Dz.U. Woj. Maz. z 1 października 2025 r., poz. Poz. 8298) stwierdził nieważność ww. uchwały Rady Gminy Radzanów. W związku z powyższym zaszły przesłanki do zastosowania art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. kontynuowania procedury planistycznej, o czym mowa w przytoczonym rozstrzygnięciu nadzorczym. Zgodnie z treścią ww. rozstrzygnięcia Rada Gminy Radzanów podjęła uchwałę pozwalającą na łączne sporządzenie projektu planu miejscowego dla szeregu podjętych uchwał intencyjnych. Wola łącznego opracowania jednego projektu planu miejscowego w obrębach geodezyjnych Cegielnia Ratowska, Radzanów, Wróblewo i Zgliczyn Glinki została wyrażona uchwałą 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. Obecny projekt planu sporządzany jest dla 4 obszarów opracowania, z wyłączeniem obszaru w obrębie Bońkowo Kościelne.

Granicami niniejszego projektu planu zostały objęte 4 obszary w obrębach: Cegielnia Ratowska o powierzchni 1,04 ha, Radzanów o powierzchni 12,01 ha, Wróblewo o powierzchni 7,96 ha oraz Zgliczyn Glinki o powierzchni 2,1 ha. Łączna powierzchnia obszarów to 23,1 ha. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

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

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

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

Przy ustalaniu funkcji terenu kierowano się potrzebami rozwojowymi Gminy Radzanów, głównie w zakresie rozwoju terenów produkcji, w tym terenów elektrowni słonecznych, oraz terenów usług. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenów inwestycyjnych wyznaczono linie zabudowy.

Dla obszarów objętych projektem planu obowiązuje kilka miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębów geodezyjnych Bębnowo, Bojanowo i Radzanów (uchwała nr XXXII/230/2021 z 29.12.2001 r.); Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębu geodezyjnego Zgliczyn-Glinki (uchwała nr XXII/158/2020 z 25.11.2020 r.); Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanów (uchwała nr XXX/188/2005 z 12.12.2005 r.); Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach: Bębnowo, Bojanowo, Bońkowo Kościelne, Bońkowo Podleśne, Budy Matusy, Cegielnia Ratowska, Gradzanowo Włościańskie, Gradzanowo Zbęskie, Józefowo, Luszewo, Radzanów, Ratowo, Wróblewo, Zgliczyn Glinki, Zgliczyn, Witowy (uchwała nr XXX/189/2005). Celem zmiany planu jest ustalenie przeznaczeń terenów zgodnych z lokalnymi potrzebami.

Linie zabudowy od strony dróg wyznaczone zostały w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie miejscowym uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

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

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

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

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

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

- 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;
- 2) 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 należyтым 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**:
 - a) w zakresie realizacji usług nauki jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - b) w zakresie realizacji usług sportu i rekreacji jak dla terenów jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
 - c) w przypadku realizacji szpitala jak dla terenów szpitali poza miastem;
 - d) 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.

Ponadto ustalono nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z częściową lokalizacją planu w granicach Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (w zakresie załącznika nr 2), w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Wkry i Mławki (w zakresie załącznika nr 1 i częściowo załącznika nr 4).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) walory ekonomiczne przestrzeni

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

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

7) prawo własności

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

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

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

9) potrzeby interesu publicznego

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

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

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

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

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

W toku prac nad planem zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona również została procedura konsultacji społecznych od 25 czerwca 2025 r. do 27 lipca 2025 r., a także zorganizowane w tym czasie spotkanie otwarte (16 lipca 2025 r.) oraz dyżur projektanta (18 lipca 2025 r.) dotyczące rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie niniejszego dokumentu. W okresie trwania konsultacji społecznych nie wpłynęły żadne uwagi. W spotkaniu otwartym, które odbyło się w formule online za pośrednictwem platformy MS Teams, wzięły udział osoby zainteresowane (szczegóły w protokole). Nie odnotowano natomiast obecności uczestników podczas dyżuru projektanta. W ramach procedury naprawczej, na podstawie wskazań zawartych w rozstrzygnięciu nadzorczym z dnia 26 września 2025 r. (WP-I.4131.185.2025) przeprowadzono etap wyłożenia do publicznego wglądu: w dniach od 3 grudnia 2025 r. do 25 grudnia 2025 r., a także zorganizowana w tym czasie dyskusja publiczna (11 grudnia 2025 r.) dotycząca rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie niniejszego dokumentu. W czasie wyznaczonym na składanie uwag do projektu miejscowego planu (tj. do dnia 9 stycznia 2026 r.) nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

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

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

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

II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

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

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

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

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Projekt przewiduje lokalizację nowej zabudowy (w tym instalacji fotowoltaicznych) na terenach położonych poza zwartą strukturą osadniczą. Obszary charakteryzują się wysokim stopniem przygotowania do inwestycji — m.in. poprzez dostępność sieci elektroenergetycznej.

W opracowaniu uwzględniono istniejące uwarunkowania środowiskowe, w tym położenie w granicach obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000 i GZWP, wprowadzając odpowiednie ograniczenia i środki ochrony. Dzięki temu plan zapewnia spójność przestrzenną, minimalizuje potencjalne konflikty funkcjonalne i umożliwia racjonalne zagospodarowanie przestrzeni zgodnie z przepisami ustawy.

IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

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

V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

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

VI. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE

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

Gmina poniesie koszty z zakresu infrastruktury technicznej, tj. budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, które należą do zadań własnych gminy. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

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

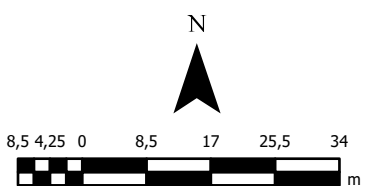
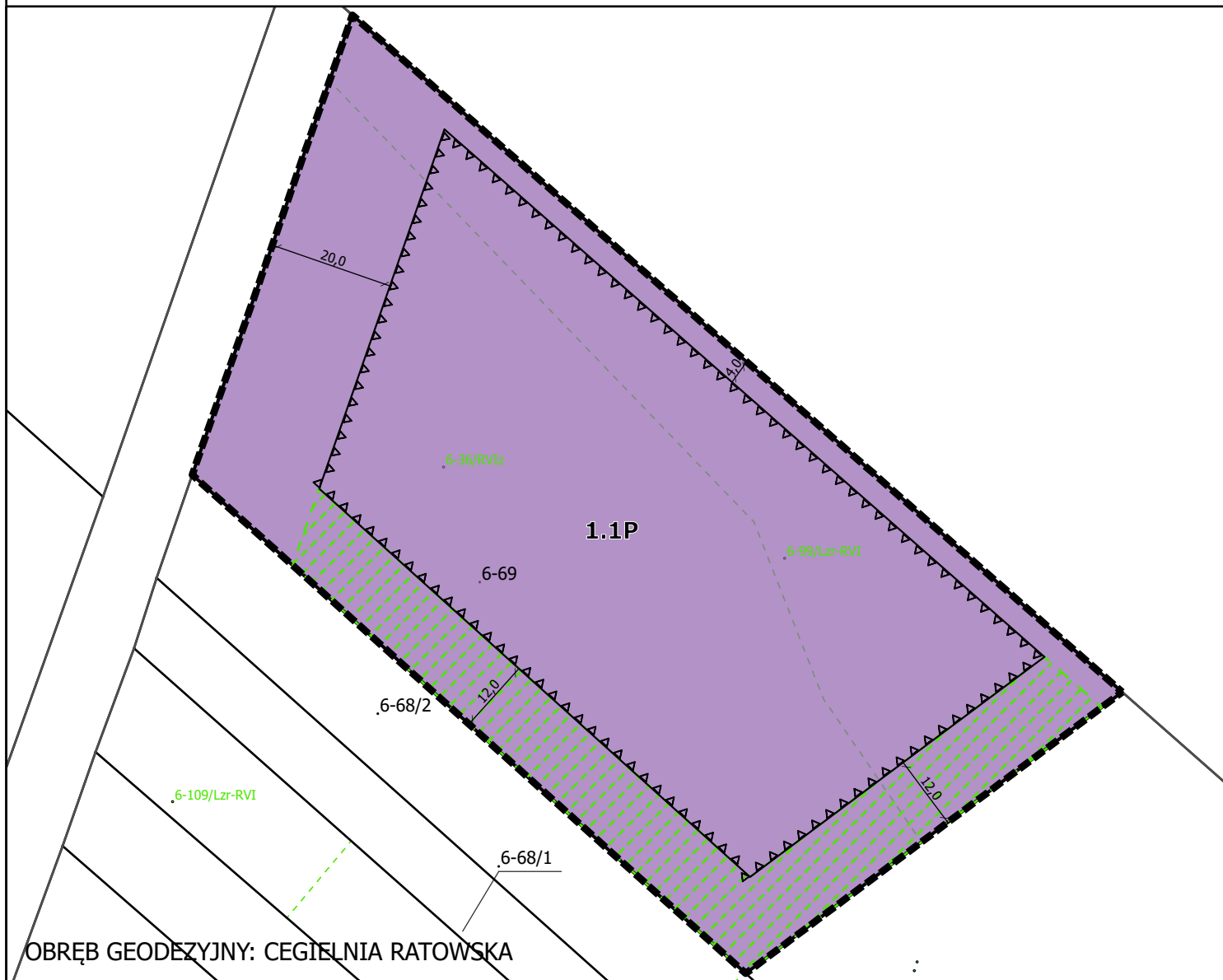
Cezary
Jurkiewicz

Elektronicznie podpisany
przez Cezary Jurkiewicz
Data: 2026.02.19 10:24:53
+01'00'

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

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

jednostka planistyczna 1
- Cegielnia Ratowska



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
- P TEREN PRODUKCJI

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

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

PLAN W ZAKRESIE ZAŁĄCZNIKA NR 1 POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W OBSZARZE NATURA 2000 DOLINA WKRY I MŁAWKI

- ▤ STREFA OGRANICZEŃ LOKALIZOWANIA ZABUDOWY OD LASU

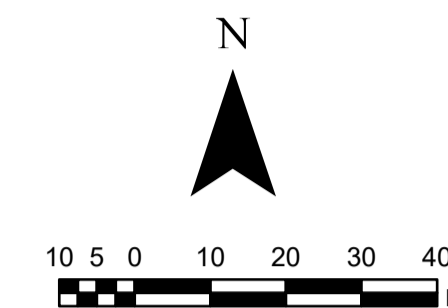
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:
układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

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



SKALA 1:1000



USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- △ NIEPRZEKACZALNA 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 ODREBNYCH:

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

PLAN W ZAKRESIE ZAŁĄCZNIKA NR 2 POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W NADWKRZAŃSKIM OBSZARZE CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

- STREFA OGRANICZEŃ LOKALIZOWANIA ZABUDOWY OD LASU

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- OŚ NAPONIETRZNEJ SIĘCI ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- PAS OCHRONY FUNKCYNJNEJ NAPONIETRZNEJ SIĘCI 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

OBRĘB GEODEZYJNY: RADZANÓW

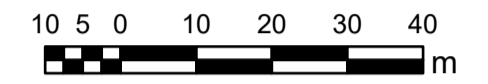
Cezary
Jurkiewicz

Elektronicznie podpisany przez
Cezary Jurkiewicz
Data: 2026.02.19 10:27:05
+01'00'

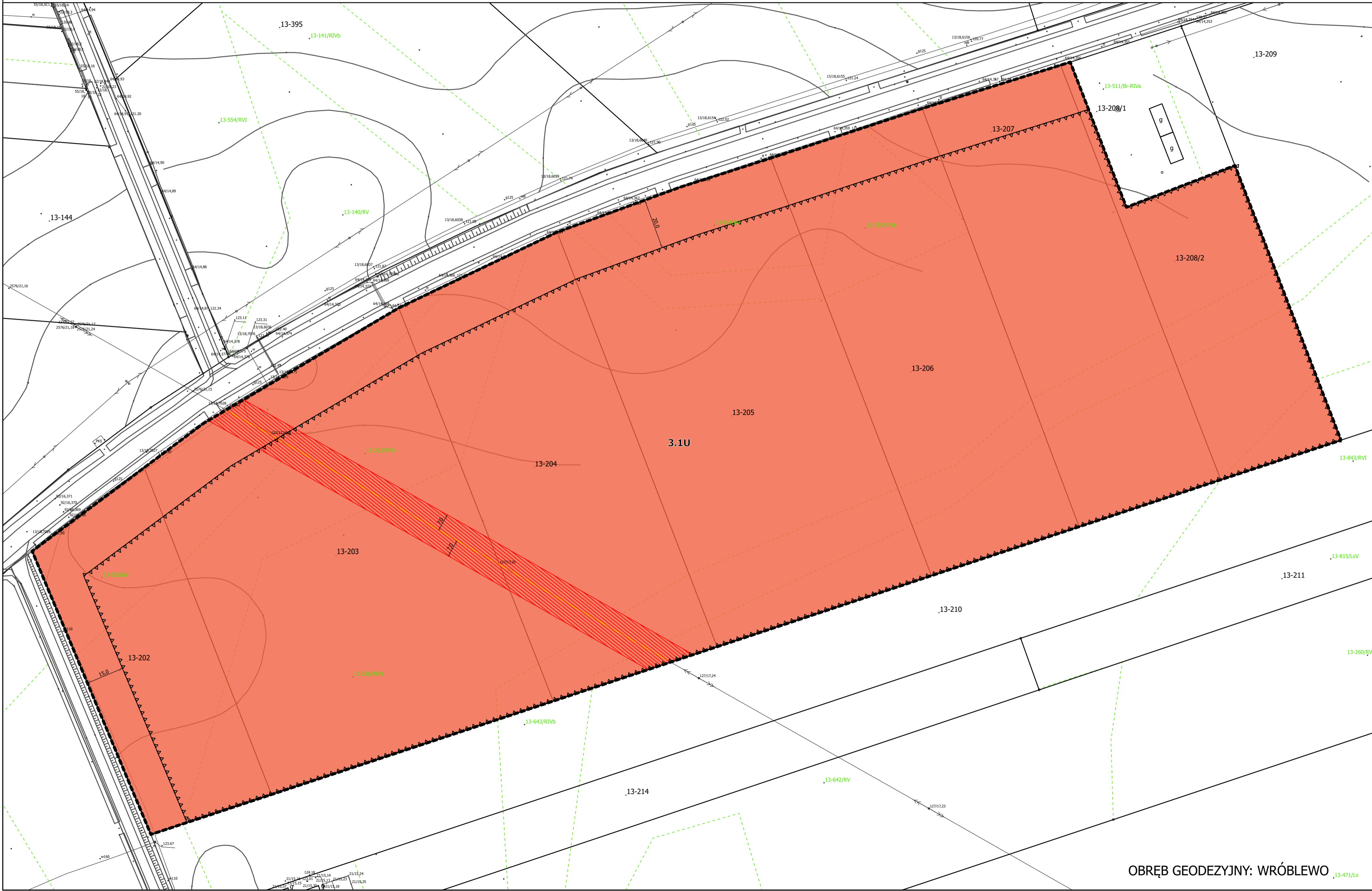
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W CZĘŚCIACH OBREBÓW GEODEZYJNYCH CEGIELNIA RATOWSKA, RADZANÓW, WRÓBLEWO I ZGLICZYN GLINKI

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

Jednostka planistyczna 3
- Wróblewo



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;
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- OŚ NAWIETRZNEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
 - ▨ PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ NAWIETRZNEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

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

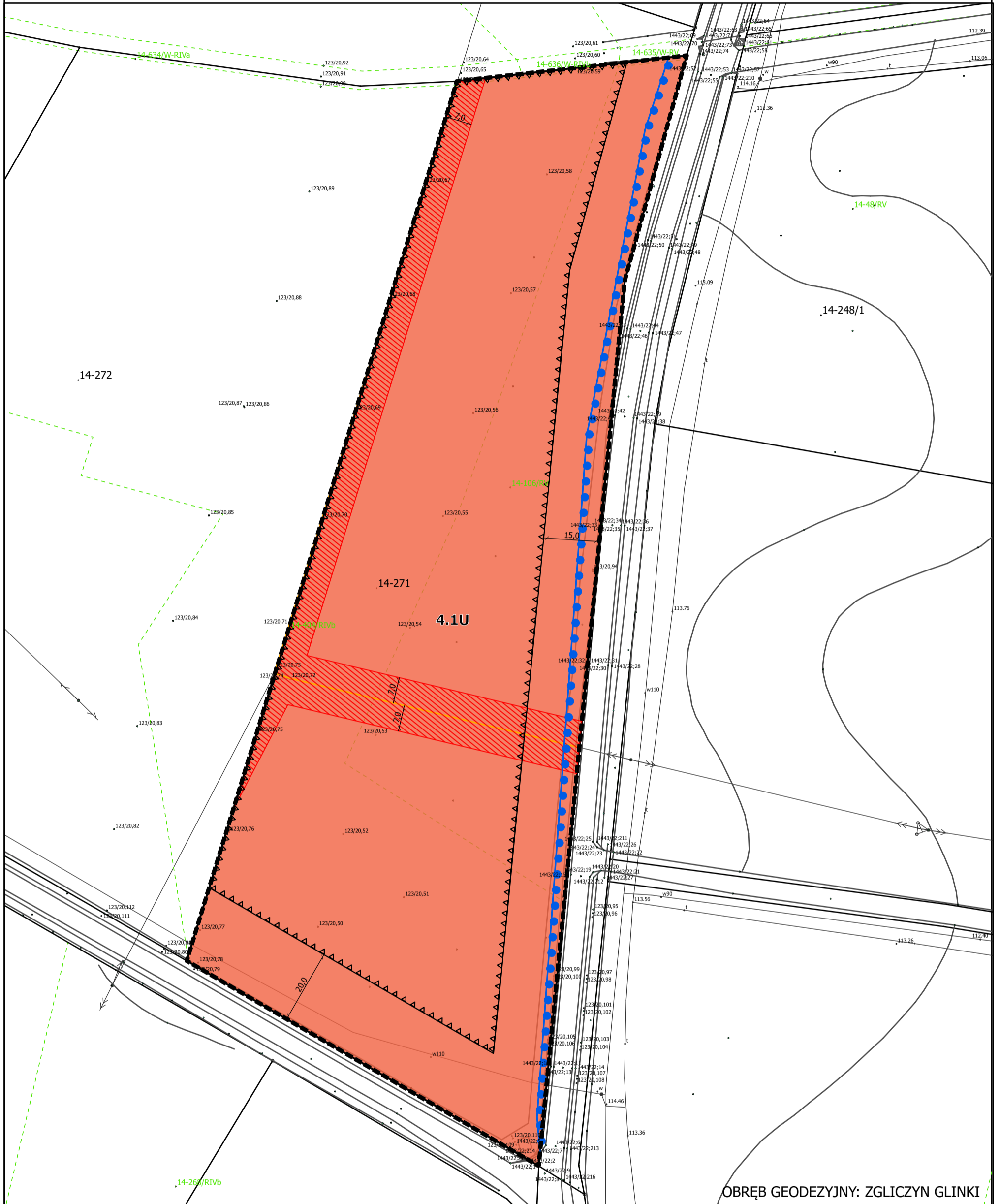
ŹRÓDŁO DANYCH:
Starostwo Powiatowe w Miławie
ul. Władysława Stanisława Reymonta 6
06-500 Miława

OBREB GEODEZYJNY: WRÓBLEWO

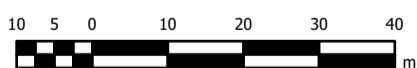
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W CZĘŚCIACH OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH CEGIELNIA RATOWSKA, RADZANÓW, WRÓBLEWO I ZGLICZYN GLINKI

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

jednostka planistyczna 4
- Zgliczyn Glinki



OBRĘB GEODEZYJNY: ZGLICZYN GLINKI



SKALA 1:1000

USTALENIA:

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

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

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

- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 DOLINA WKRY I MŁAWKI

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- OŚ NAWIETRZNEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚRĘDNIEGO NAPIĘCIA
- ▨ PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ NAWIETRZNEJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚRĘDNIEGO NAPIĘCIA



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

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

Cezary
Jurkiewicz

Elektronicznie
podpisany przez Cezary
Jurkiewicz
Data: 2026.02.19
10:29:01 +01'00'

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 OBREBÓW 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.									

Cezary
Jurkiewicz

Elektronicznie podpisany
przez Cezary Jurkiewicz
Data: 2026.02.19 10:32:03
+01'00'

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.

**Cezary
Jurkiewicz** Elektronicznie podpisany
przez Cezary Jurkiewicz
Data: 2026.02.19
10:32:59 +01'00'

Załącznik Nr 7
do Uchwały Nr XX/132/2026
Rady Gminy Radzanów
z dnia 12.02.2026 r.

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

Cezary
Jurkiewicz



Elektronicznie podpisany
przez Cezary Jurkiewicz
Data: 2026.02.19 10:33:39
+01'00'