

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY RADZIEJOWICE**

**obejmujący działki nr ewid. 35/2, 35/3, 35/4, 35/5,
47/5 i 47/6 w ich granicach ewidencyjnych
w miejscowości**

RADZIEJOWICE PARCEL

**Uchwała Nr/17 Rady Gminy Radziejowice
z dnia 2017r.**

Publikacja :

**Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego
poz. z dnia 2017r.**

Zespół projektowy:

mgr inż. Jadwiga Jeznach	
mgr inż. Iwona Błędowska	
mgr inż. Katarzyna Dąbrowska	
mgr inż. Anna Krawczyk - Mechocka	
mgr inż. arch. kraj. Kinga Sobolewska - Puchała	
Aleksandra Miastowska	

SPIS TREŚCI:

- I. **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADZIEJOWICE obejmujący działki nr ewid. 35/2, 35/3, 35/4, 35/5, 47/5 i 47/6 w ich granicach ewidencyjnych w miejscowości Radziejowice Parcel**
zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Nr..... z dnia roku.
(Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nrpoz.z dnia).
1. Uchwała - tekst.
2. Załącznik Nr 1 - rysunek planu.
3. Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.
4. Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
- II. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
- III. PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
- IV. DOKUMENTY FORMALNO – PRAWNE.

UCHWAŁA NR
RADY GMINY RADZIEJOWICE
..... 2017r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 GMINY RADZIEJOWICE OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR EWID. 35/2, 35/3, 35/4, 35/5, 47/5 i 47/6
 W ICH GRANICACH EWIDENCYJNYCH W MIEJSCOWOŚCI RADZIEJOWICE PARCEL**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr X/43/2015 z dnia 18 czerwca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice, obejmującego działki nr ewid. 35/2, 35/3, 35/4, 35/5, 47/5 i 47/6 w ich granicach ewidencyjnych w miejscowości Radziejowice Parcel, Rada Gminy Radziejowice stwierdzając, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice (Uchwała nr XLII/213/2006 Rady Gminy Radziejowice z dnia 14 września 2006r. z późniejszymi zmianami) uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice obejmujący działki nr ewid. 35/2, 35/3, 35/4, 35/5, 47/5 i 47/6 w ich granicach ewidencyjnych w miejscowości Radziejowice Parcel.

§ 2

1. Plan obejmuje działki nr ewid. 35/2, 35/3, 35/4, 35/5, 47/5 i 47/6 w ich granicach ewidencyjnych w miejscowości Radziejowice Parcel, o łącznej powierzchni ok. 2.24 ha. Wymieniony obszar położony jest w centralnej części gminy Radziejowice w bezpośrednim sąsiedztwie węzła komunikacyjnego na drodze krajowej nr S8.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
 - a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - granica obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - strefa kontrolowana od istniejącego gazociągu,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;
 - b) oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:
 - granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
 - c) oznaczenia informacyjne nie stanowiące ustaleń planu;
 - d) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice (Uchwała nr XLII/213/2006 Rady Gminy Radziejowice z dnia 14 września 2006r. z późniejszymi zmianami.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy.

§ 4

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.
2. W planie nie występują:
 - 1) Obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
 - 2) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Radziejowice Parcel w gminie Radziejowice, o którym mowa w §1 uchwały;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Radziejowice, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną w tekście uchwały linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany sytuowanego budynku od linii rozgraniczającej drogi, a także od rzeki Pisi Gągoliny przepływającej bezpośrednio przy granicy planu; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
 - 7) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
 - 8) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 9) **usługach innych** - należy przez to rozumieć obiekty lub ich części, w których prowadzone są usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5t, takie jak: usługi działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, usługi oświaty, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej, przedszkola, a także inne usługi do nich podobne, z wykluczeniem usług magazynowych, drobnej wytwórczości i produkcji.
 - 10) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 6

Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.
2. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
3. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu

§ 7

1. Na rysunku planu zostały wyznaczone tereny w liniach rozgraniczających o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
U/MN	teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
R/Z	teren rolniczy – teren łąk i zadrzewień;
R/Z/ZZ	teren rolniczy – teren łąk i zadrzewień w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
KD/Lp	teren komunikacji – teren części drogi publicznej, klasy lokalnej;
KDW	tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego****§ 8****Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:**

- 1) Obszar planu obejmuje fragment miejscowości Radziejowice Parcel położony w centralnej części gminy Radziejowice. Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny o funkcji usługowej i mieszkaniowej;
- 2) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9**Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:**

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg o szerokości podanej w § 35 i § 36 niniejszej uchwały oraz opisane na rysunku planu są wyznaczone następująco:
 - a) dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1KD/Lp, stanowiącej część istniejącej drogi gminnej linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi do szerokości 15.0m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu drogi 1KDW zgodnie z granicami ewidencyjnymi działki nr ewid. 35/2, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dla terenu drogi 2KDW i 3KDW zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające terenów U/MN, MN, R/Z, R/Z/ZZ wyznacza rysunek planu.

§ 10**Zasady ustalania linii zabudowy:**

- 1) Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały wyznaczone i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń - max do szerokości 1.50 m.

§ 11**Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku w przypadku dachów stromych musi być prostopadły lub równoległy do bocznej granicy działki budowlanej;
- 2) Ustala się dla terenu MN i U/MN kolorystykę elewacji w kolorach pastelowych;
- 3) Ustala się dla terenu MN i U/MN kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni; ustala się pokrycie dachów dachówką, blachą dachówkową lub płaską, dopuszcza się stosowanie naturalnych materiałów takich jak gont drewniany, strzecha słomiana lub trzcinowa;
- 4) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 12**Zasady sytuowania ogrodzeń:**

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;

- 2) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 10,0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0m od osi drogi.

Rozdział 3

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 13

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości.
2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 4

Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 14

1. Obszar objęty planem położony jest w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu - wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z obowiązującymi Rozporządzeniami w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu;
2. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
3. Zakaz, o którym mowa w ust.2 nie dotyczy przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej,

§ 15

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie na wody podziemne i powierzchniowe;
- 2) Dopuszcza się zastąpienie istniejących rowów kanałami zamkniętymi, z odprowadzeniem wód do odbiorników z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 16

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Teren położony jest w całości w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu, wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z obowiązującymi rozporządzeniami w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) Ustala się zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi poprzez zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień wzdłuż rzeki Pisi Gągoliny, znajdującej się poza granicami planu.
- 3) Ustala się obowiązek utworzenia pasów zieleni izolacyjnej, które należy lokalizować na granicy wyznaczonej liniami rozgraniczającymi terenu U/MN z terenami sąsiednimi zabudowy mieszkaniowej;
- 4) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i ustalone w Dziale II.

§ 17

W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) W zakresie ochrony akustycznej, teren oznaczony symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny zabudowy mieszkaniowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) W zakresie ochrony akustycznej, teren oznaczony symbolem U/MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod "zabudowę mieszkaniowo - usługową" w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

Rozdział 5

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 18

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1R/Z/ZZ, 1R/Z ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 19

1. Teren objęty planem położony jest w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu, wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z obowiązującymi rozporządzeniami dotyczącymi Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. W granicach planu występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Pisi Gągoliny (teren 1R/Z/ZZ). Granice obszaru zostały wskazane na rysunku planu. Na w/w obszarze obowiązują zakazy wynikające z ustawy Prawa wodnego.
3. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, a także tereny narażone na osuwanie się mas ziemnych.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 20

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg;
- 2) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się o:
 - drogę gminną przylegającą do granicy planu, dla której poszerzenie 1KD/Lp znajduje się w granicach opracowania,
 - projektowane drogi wewnętrzne 1KDW, 2KDW, 3KDW;
- 3) Szerokość terenów komunikacyjnych w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 35 i § 36 niniejszej uchwały;
- 4) Przy skrzyżowaniach dróg klasy lokalnej należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi.

2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

Droga gminna klasy lokalnej przebiegająca przy granicy planu stanowi połączenie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem komunikacyjnym gminy Radziejowice i drogą krajową nr S8.

3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów

Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny (łącznie z miejscami w garażach).
- b) w przypadku wystąpienia usług 1 miejsce postojowe dla 150m² powierzchni użytkowej usług.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 21

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć i gminnej sieci wodociągowej;
- 2) Ustala się zasadę rozbudowy i budowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;

- 3) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych oraz wymagań dla hydrantów.

§ 22

Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 23

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci energetycznych wzdłuż projektowanych i istniejących dróg.

§ 24

Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- 1) Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

§ 25

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy: ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazu przewodowego.

§ 26

Zasady zaopatrzenia w ciepło: ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych, w szczególności: energii wód geotermalnych, gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii elektrycznej, energii słonecznej oraz odnawialnych źródeł energii itp.

§ 27

Zasady usuwania odpadów: sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniom środowiska.

§ 28

Ustalenia ogólne:

- 1) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 9

§ 29

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustala się, że tereny, których przeznaczenie zostało zmienione planem mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 10

§ 30

**Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu
wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu:**

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1) dla terenu o symbolu MN, U/MN w wysokości 10%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 0,1%.

**Dział II
Przepisy szczegółowe**

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 31

Oznaczenie terenu		1MN
Powierzchnia		0,99 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej)
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - biekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KD/Lp, zgodnie z rysunkiem planu, - 6,0m od linii rozgraniczających tereny dróg 1KDW, 2KDW, 3KDW zgodnie z rysunkiem planu,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy działki budowlanej - max. 30%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 65%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,35, - minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
c)	Wysokość zabudowy	- max. 10,0m, w tym: - budynków mieszkalnych – 10,0m, - budynków gospodarczych i garażowych – 6,0m, - obiektów małej architektury- 3,0m,
d)	Geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - w przypadku lokalizacji budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 5° do 25°, oraz dachy płaskie,
e)	Ogrodzenia	- zgodnie z § 12,
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 1200m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	Minimalne fronty działek	20,0m,
c)	Kąt położenia granic działek w położeniu do pasa drogowego	90° ± 20°,

4)	Powierzchnia działki budowlanej	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 1200m ² ,
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej, której część oznaczona symbolem 1KD/Lp znajduje się na terenie objętym planem, oraz z dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW,
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 20 ust 3.

§ 32

Oznaczenie terenu		1U/MN
Powierzchnia		0,79 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach usług możliwość lokalizacji: - budynku zamieszkania zbiorowego (pensjonat), - domu opieki nad osobami niepełnosprawnymi, starszymi, - obiektu leczniczo - rehabilitacyjnego, - usług innych definiowanych w § 5 ust.1 pkt 9.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Dopuszcza się lokalizowanie na działce budynków tylko o funkcji usługowej. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy lub 1,5m od granicy.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6,0m od linii rozgraniczającej drogę 3KDW, - 50,0m od górnej skarpy rzeki Pisi Gągoliny,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1U/MN - 30%, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1U/MN – 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 2,0, - minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c)	wysokość zabudowy	- max. 12,0m, w tym: - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - obiektów małej architektury 4,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°; - w przypadku lokalizacji budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci od 5° do 25°, oraz dachy płaskie,
e)	Ogrodzenia	- zgodnie z § 12,
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 2500 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	20,0m,

c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±15°,
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 2500m ² ,
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi wewnętrznej 3KDW
b)	parkingi	zgodnie z § 20 ust.3, w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż jedno, place manewrowe i postojowe należy zapewnić w obrębie terenu U/MN.

§ 33

Oznaczenie terenu		1R/Z
Powierzchnia		0,06 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren rolniczy – teren łąk i zadrzewień.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się: - zakaz zabudowy, - zachowanie zadrzewień.

§ 34

Oznaczenie terenu		1R/Z/ZZ
Powierzchnia		0,03 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren rolniczy – teren łąk i zadrzewień w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się: - zakaz zabudowy, - zagospodarowanie zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.

§ 35

Oznaczenie terenu		1KD/Lp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren części drogi publicznej, klasy lokalnej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	szerokość części drogi oznaczonej symbolem 1KD/Lp wynosi 3,0 m, całkowita szerokość drogi z terenem poza granicami planu wynosi 15,0m,
2)	a) teren obejmuje elementy drogi i urządzenia służące komunikacji, b) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,	

§ 36

Oznaczenie terenu		1KDW, 2KDW, 3KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDW - w granicach planu 6,0m cała szerokość drogi łącznie z terenami poza granicami planu 10,0m, 2KDW - 8,0m, 3KDW - 10,0m,
2)	a) teren obejmuje realizację elementów drogi oraz urządzeń z nią związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających drogi na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 5.0 x 5.0m określonych na rysunku planu.	

Dział III

Rozdział 1 Przepisy końcowe

§ 37

Dla terenów objętych niniejszym planem traci moc uchwała nr XV/83/2004 z dnia 11 lutego 2004r. Rady Gminy Radziejowice.

§ 38

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radziejowice.

§ 39

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

§ 40

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Radziejowice.