

UCHWAŁA NR
RADY GMINY RADZIEJOWICE
z dnia

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Radziejowice obejmującego fragmenty wsi Budy Mszczonowskie i Radziejowice Parcel**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) oraz art. 14 ust. 8 i 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 ze zmianami) w związku z Uchwałą nr XIX/98/2008 Rady Gminy Radziejowice z dnia 2 lipca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmującego fragmenty wsi Budy Mszczonowskie i Radziejowice Parcel, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice, przyjętego Uchwałą nr XLII/213/2006 Rady Gminy Radziejowice z dnia 14 września 2006 r. z późn. zm., **Rada Gminy Radziejowice uchwala, co następuje:**

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmującego fragmenty wsi Budy Mszczonowskie i Radziejowice Parce, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:2000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Radziejowice, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, docelowo realizowane na danym terenie poprzez zabudowę i zagospodarowanie;

- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na danym terenie na warunkach określonych w planie;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć obiekty lub lokale niemieszkalne wolnostojące lub wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 100,0 m²;
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez zabudowę, liczoną w obrębie zewnętrznych krawędzi budynków w stanie wykończonym, oraz powierzchnie utwardzone dojazdów i dojść pieszych do budynków;
- 10) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce, wyrażoną w procentach;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach nadziemnych i podziemnych (obiekty kubaturowego) od linii rozgraniczających drogi, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy odrębne, obowiązujące w danym zakresie; dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi;
- 12) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar liczony od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych.

2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

§ 4. 1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan, z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem, nie określa:

- 1) granic, sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) terenów z zakazem zabudowy.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol określający przeznaczenie terenu;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, inne niż wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 6. Plan ustala następujące formy przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów oraz odpowiadające im oznaczenia użyte w uchwale:

- 1) od **1.MN1** do **11.MN1** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej;
- 2) od **1.MN2** do **7.MN2** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nowe tereny mieszkaniowe
- 3) od **1.U** do **2.U** - tereny zabudowy usługowej;
- 4) **1.PU** - teren zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 5) od **1.ZL** do **7.ZL** - tereny lasów;
- 6) od **1.ZLZ** do **4.ZLZ** - tereny zalesień;
- 7) **1.WS** - teren wód powierzchniowych;
- 8) **1.RŁ** - teren łąk;
- 9) **1.KDL** - teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 10) od **1.KDD** do **3.KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 11) od **1.KDW** do **12.KDW** - tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody na obszarze objętym planem

§ 7. Dla całego obszaru plan ustala:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) realizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) dla obiektów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się w pasie między drogą publiczną a linią zabudowy – możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy bez zbliżania się do drogi publicznej, z zachowaniem ustaleń niniejszego planu dotyczących zasad kształtowania zabudowy w danym terenie,
 - c) lokalizowanie budynków w sąsiedztwie lasów w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się kierunek głównej kalenicy dachu budynku prostopadle lub równolegle do granic bocznych działki budowlanej,
 - b) dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku,
 - c) ustala się pokrycie dachów dachówką, blachą dachówkową w odcieniach brązu, grafitu, zieleni lub czerwieni, alternatywnie gontem lub strzechą,
 - d) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zachowanie jednolitej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej;

- 3) w zakresie realizacji ogrodzeń na granicy z terenami ogólnodostępnymi:
 - a) ogrodzenia przynajmniej w 2/3 wysokości ażurowe, o prześwicie wynoszącym co najmniej 40 % powierzchni ogrodzenia,
 - b) zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości przekraczającej 2,0 m,
 - c) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych typu płytowego.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska plan ustala:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – za wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej – obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenów oznaczonych od 1.MN.1 do 11.MN1 i od 1.MN2 do 7.MN2 jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) zachowuje się przebieg istniejącego ciek naturalnego pokazanego na rysunku planu, oznaczonego symbolem 1.WS;
- 4) w przypadku prac prowadzonych na terenach, na których występują urządzenia wodne, w tym drenarskie, należy je zachować lub przebudować w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie oraz zapewniający swobodny przepływ wód. Roboty związane z przebudową urządzeń wodnych należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) przy prowadzeniu inwestycji liniowych kolidujących z rowem bądź w jego sąsiedztwie obowiązuje zachowanie wymogów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ewid. AZP 61-62/41, 62-61/1, 62-62/55) w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) na obszarach stref, o których mowa w pkt. 1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształceń lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) bezpośrednią obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają droga klasy lokalnej jako droga zewnętrzna, drogi klasy dojazdowej położone w obszarze planu, oraz drogi wewnętrzne;
- 2) dla drogi klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDL – szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, w tym w granicach objętych planem szerokość 3,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) dla dróg klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.KDD do 3.KDD – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
- 4) dla dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.KDW do 12.KDW – szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 9,0 m, zakończonych placami manewrowymi, w zakresie zgodnym z rysunkiem planu;
- 5) dla obsługi poszczególnych terenów dopuszcza się dodatkowo wyznaczenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6,0 m, połączonych obustronnie z drogami

publicznymi lub jednostronnie zakończonych placem manewrowym o wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

§ 11. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) projektowane sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wód na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. W zakresie kanalizacji sanitarnej plan ustala:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej po jej realizacji;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych zbiorników bezodpływowych, a następnie wywóz z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 3) dopuszcza się lokalne systemy oczyszczania ścieków przy zachowaniu wymogów określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. W zakresie kanalizacji deszczowej plan ustala:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych na działce, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu, również poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi – z zakazem ich wyprowadzania i zakłócania stosunków wodnych na terenach działek sąsiednich;
- 2) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych.

§ 14. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

§ 15. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zasilanie z sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia przy rozbudowie sieci istniejącej i realizacji nowych stacji transformatorowych; w przypadku lokalizacji nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV – wydzielenie działki terenu o wymiarach 6 m x 5 m dla stacji wewnętrznych lub 3 m x 2 m dla stacji słupowych z bezpośrednim dojazdem do drogi publicznej;
- 2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zachowanie istniejących linii napowietrznych 15 kV wraz ze strefą oddziaływania pokazaną na rysunku planu o szerokości po 5,0 m, od zewnętrznego przewodu linii, na stronę. W strefach oddziaływania obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz zakaz sadzenia drzew.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą plan ustala:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, biomasy i innych o mocy nie przekraczającej 100 kW.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie terenów zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o projektowaną sieć średniego ciśnienia, po jej realizacji;
- 2) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych zbiorników – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 19. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan ustala:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przy ustaleniu:
 - minimalnej szerokości frontów działek: 20 m,
 - minimalnej powierzchni działek: 1000 m², o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - kąta położenia granic działek z nowego podziału w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

§ 20. 1. Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem.

2. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia szczegółowe dla terenu w zakresie parametrów nowych działek budowlanych, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolem od **1.MN1** do **11.MN1** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) jako przeznaczenia podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające – funkcja usługowa o powierzchni nie większej niż 40 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, garaże i budynki gospodarcze,
 - c) możliwość lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - d) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i zieleni;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) zachowanie istniejących podziałów na działki budowlane pod warunkiem, że nowoutworzone działki zachowają wielkość minimum 1000 m²,

- b) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,2,
 - maksymalny: 0,6;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
 - zabudowa mieszkaniowa, rekreacji indywidualnej, oraz usługowa nieprzekraczająca 10 m – 2 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe),
 - zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,
 - b) dachy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej, rekreacji indywidualnej, oraz usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 10° do 40°,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 40°;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych, w tym postojowych jak i garażowych, plan ustala:
- a) dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każde mieszkanie,
 - b) dla funkcji rekreacji indywidualnej co najmniej 1 miejsce na każdą działkę,
 - c) dla funkcji usługowej co najmniej 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni użytkowej obiektu, w tym 1 stanowisko przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) sposób realizacji – lokalizacja na terenie działki.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolem od **1.MN2** do **7.MN2** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) jako przeznaczenia podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- nowe tereny mieszkaniowe,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające – funkcja usługowa o powierzchni nie większej niż 40 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, garaże i budynki gospodarcze,
 - c) możliwość lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - d) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i zieleni;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) zachowanie istniejących podziałów na działki budowlane pod warunkiem, że nowoutworzone działki zachowają wielkość minimum 1200 m²,
 - b) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,2,
 - maksymalny: 0,6;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:

- zabudowa mieszkaniowa, rekreacji indywidualnej, oraz usługowa nieprzekraczająca 10 m – 2 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe),
- zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,
- b) dachy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej, rekreacji indywidualnej, oraz usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 10° do 40°,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 40°;
- 4) możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4 uchwały oraz parametrów:
 - a) szerokości frontu wynoszącej co najmniej: 20 m,
 - b) powierzchni wynoszącej co najmniej: 1200 m²;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych, w tym postojowych jak i garażowych, plan ustala:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każde mieszkanie,
 - b) dla funkcji rekreacji indywidualnej co najmniej 1 miejsce na każdą działkę,
 - c) dla funkcji usługowej co najmniej 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni użytkowej obiektu, w tym 1 stanowisko przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) sposób realizacji – lokalizacja na terenie działki.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolem od **1.U** do **2.U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej i zieleń towarzysząca;
- 3) zakaz prowadzenia działalności, której oddziaływanie zewnętrzne przekracza normy określone w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,3 do 1,5,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – do 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – do 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla funkcji usługowej w ilości co najmniej 3 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu, w tym 1 stanowisko przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy z wyłączeniem budowli, nieprzekraczająca 12,0 m,
 - b) geometrię dachów – dachy płaskie, dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - c) możliwość lokalizacji garaży wolnostojących i obiektów gospodarczych w wysokości nieprzekraczalnej 6 m;
- 6) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg wewnętrznych pokazanych na rysunku planu;
- 7) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.PU** plan ustala:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – obiekty magazynowe, składy, obsługa komunikacyjna, urządzenia infrastruktury technicznej i zieleń towarzysząca;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,3 do 1,2,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 70 % powierzchni terenu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni terenu,
 - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla obiektów przemysłowych minimum 10 stanowisk na 100 osób zatrudnionych w obiekcie oraz dodatkowe stanowiska dla samochodów ciężarowych w ilości związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy:
- a) wysokość zabudowy nieprzekraczającą 12,0 m z wyłączeniem budowli i urządzeń technicznych, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych,
 - b) geometrię dachów – dachy płaskie, dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500 m²;
- 7) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej przyległej do terenu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dróg wewnętrznych;
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.ZL** do **7.ZL** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny lasów;
- 2) zachowanie istniejących lasów i upraw leśnych oraz ochrona ekosystemów leśnych;
- 3) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niewymagających zgody na nieleśne przeznaczenie gruntów;
- 4) dla terenu **1.ZL** ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego) w zakresie pokazanym na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia § 9 uchwały.

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.ZLZ** do **4.ZLZ** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny zalesień;
- 2) przy zalesianiu gruntów obowiązuje ochrona istniejących zalesień naturalnych;
- 3) zakaz zabudowy za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie sieci infrastruktury technicznej.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.RŁ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren łąk;
- 2) zachowanie istniejących cieków i rowów;
- 3) zakaz zabudowy z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej, niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.WS** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zachowanie koryta cieku w obecnym użytkowaniu i stanie naturalnym.

Rozdział 6

Ustalenia końcowe

§ 29. Plan określa wysokość stawek procentowych służących naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30 %.

§ 30. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy Radziejowice.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza Wójtowi Gminy Radziejowice.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Gminy Radziejowice z dnia
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice
obejmującego fragmenty wsi Budy Mszczonowskie i Radziejowice Parcel

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmującego fragmenty wsi Budy Mszczonowskie i Radziejowice Parcel i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami).

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

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

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, odnosząc się między innymi do gospodarowania wodami.

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

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych. W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

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

Projekt planu miejscowego nie narusza ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 5 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenów poszczególne nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 29 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości. Przy ustalaniu przeznaczenia terenów uwzględniono wnioski do planu złożone przez właścicieli, za wyjątkiem tych, gdzie brak było zgodności ze studium.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu miejscowego nie narusza wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu w § 9 jako przestrzenie publiczne wskazuje tereny dróg publicznych. Niezależnie, plan zabezpiecza interes publiczny poprzez koncentrację zabudowy i jej powiązanie z istniejącym układem drogowym oraz ochronę terenów rolnych i leśnych w maksymalnie możliwym zakresie zgodnie z zapisami studium.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu w Rozdziale 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną i telekomunikacji.

11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono opracowanie ekofizjograficzne,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Żyrardowie oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,

Prowadzona jest dalsza procedura sporządzania planu.

Prace nad projektem planu prowadzone są z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu w § 10 ustala objęcie wszystkich mieszkańców zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę za pośrednictwem wodociągu zbiorczego, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Powyższe znalazło swoje odbicie między innymi przy rozpatrywaniu wniosków złożonych do planu, które rozstrzygane były przy uwzględnieniu interesu publicznego, wyrażonego w polityce ochrony gminy, tak w odniesieniu do środowiska, zabytków, terenów leśnych czy terenów rolnych wysokich klas bonitacyjnych. Rozpatrzenie wniosków oraz projekt planu uwzględniły zarówno zapisy studium jak i stan dotychczasowych zobowiązań planistycznych.

14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Tereny przeznaczone do sytuowania nowej zabudowy wyznaczone zostały w nawiązaniu do istniejących koncentracji w poszczególnych wsiach objętych planem. Nowe tereny pod zabudowę, wyznaczone jako rozwinięcie terenów objętych dotychczas obowiązującym planem miejscowym, są zgodne z zapisami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice, przyjętego Uchwałą Nr XLII/213/2006 z dnia 14 września 2006 r., w ramach którego rozstrzygnięto złożone wnioski.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym została opracowana i w chwili obecnej jest procedowana w Radzie Gminy Radziejowice.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody

wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady gminy. Wydatki wykazane w prognozie obejmują koszty wykupu gruntów pod drogi oraz koszt budowy dróg publicznych zaliczonych do dróg gminnych, oraz koszt budowy infrastruktury technicznej, której realizacja stanowi zadania własne Gminy.