UCHWAŁA NR XLIV/200/2017
RADY GMINY RADZIEJOWICE

z dnia 9 października 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmującego fragmenty wsi Budy Mszczonowskie i Tartak Brzózki

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, 1579, 1948 oraz z 2017 r. poz. 730, 935) 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 2017 r. poz. 1073) w związku z Uchwałą nr XIX/99/2008 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 Tartak Brzózki (obręb ewid. Tartak), 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 Tartak Brzózki, zwanego dalej planem wraz z:

1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:2000 wraz z wyrysem 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 m^2;

9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętą 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 (obiektu 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 najwyżej 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) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

8) 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz 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) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbol określający przeznaczenie terenu.

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 **12.MN1** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej;

2) od **1.MN2** do **11.MN2** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nowe tereny mieszkaniowe

3) od **1.RŁ** do **4.RŁ** - tereny łąk wraz z ciekiem naturalnym;

4) od **1.ZL** do **15.ZL** - tereny lasów;

5) od **1.KDL** do **4.KDL** - tereny dróg klasy lokalnej;

6) od **1.KDD** do **5.KDD** - tereny dróg klasy dojazdowej;

7) od **1.KDW** do **10.KDW** - teren dróg wewnętrznych.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody na obszarze objetym 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 jednorodnej 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 12.MN1 i od 1.MN2 do 11.MN2 jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

3) zachowuje się przebieg istniejącego cieku naturalnego w granicach łąk, pokazanych na rysunku planu;

4) w przypadku prac prowadzonych na terenach, na których występują urządzenia wodne (drenarskie) należy przebudować je 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.

Rozdział 3.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 9. W zakresie komunikacji ustala się:

1) bezpośrednią obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają drogi klasy lokalnej jako drogi zewnętrzne położone wzdłuż granic planu, drogi klasy dojazdowej położone w obszarze planu, oraz drogi wewnętrzne;

2) dla dróg klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL – szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, w tym w granicach objętych planem szerokości zmieniane od 2,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla dróg klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD (zakończona placem manewrowym), 4.KDD, 5.KDD – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;

4) dla dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDW do 10.KDW – szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 10,0 m, zakończonych placem manewrowym lub połączonych dwustronnie z drogami publicznymi, dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych, zgodnie z rysunkiem planu;

5) dla obsługi poszczególnych terenów dopuszcza się dodatkowo wyznaczenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5,0 m, jednostronnie zakończonych placem manewrowym o wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

§ 10. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej o przekroju minimum Ø90;

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.

§ 11. W zakresie kanalizacji sanitarnej plan ustala:

1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum Ø 110, 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.

§ 12. 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.

§ 13. 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

§ 14. 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 6,0 m x 5,0 m dla stacji wnętrzowych lub 3,0 m x 2,0 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 oraz istniejącej linii napowietrznej

110 kV wraz ze strefą oddziaływania o szerokości 15,0 m, od zewnętrznego przewodu linii, na stronę. W strefach oddziaływania obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz zakaz sadzenia drzew.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną 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.

§ 16. 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 o przekroju minimum Ø 32, po jej realizacji;

2) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych zbiorników – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 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

§ 18. 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: 20,0 m,

- minimalnej powierzchni działek: 1000 m^2,

- kąta położenia granic działek z nowego podziału w stosunku do pasa drogowego od 80 ^{o} do 100 ^{o}.

§ 19. 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

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolem od **1.MN1** do **12.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 m ^{2},

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: 0,1,

- maksymalny: 0,6;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- zabudowa mieszkaniowa, rekreacji indywidualnej, oraz usługowa nieprzekraczająca 10,0 m – 2 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe),

- zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5,0 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 m ^{2} powierzchni użytkowej obiektu, w tym 1 stanowisko przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

d) sposób realizacji – lokalizacja na terenie działki.

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolem od **1.MN2** do **11.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,

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 m ^{2},

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: 0,05;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- zabudowa mieszkaniowa, rekreacji indywidualnej, oraz usługowa nieprzekraczająca 10,0 m – 2 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe),

- zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5,0 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: 20,0 m,

b) powierzchni wynoszącej co najmniej: 1000 m^2;

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 m^2 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.RŁ** do **4.RŁ** plan ustala:

1) przeznaczenie terenów – tereny łąk;

2) zachowanie istniejącego cieku naturalnego;

3) zakaz zabudowy z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej, niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolem od **1.ZL** do **15.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.

Rozdział 6.
Ustalenia końcowe

§ 24. Plan określa wysokość stawek procentowych służących naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 10 %.

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

§ 26. Wykonanie uchwały powierza Wójtowi Gminy Radziejowice.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Radziejowice

Krystyna Skoneczna

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADZIEJOWICE OBEJMUJĄCEGO FRAGMRNTY WSI BUDY MSZCZONOWSKIE I TARTAK BRZÓZKI (OBRĘB EWIDENCYJNY TARTAK)

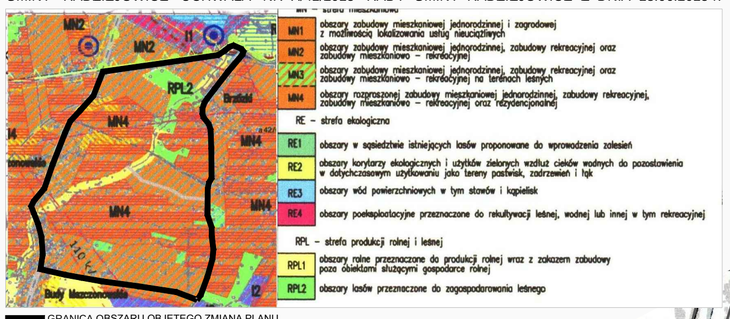
RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIKI NR 1 DO UCHWAŁY NR XLIV/200/2017
RADY GMINY RADZIEJOWICE Z DNIA 09.10.2017 r.

SKALA 1:2000

0 20 40 60 80 100m

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADZIEJOWICE UCHWAŁA NR X/41/2015 RADY GMINY RADZIEJOWICE Z DNIA 18.06.2015 r.



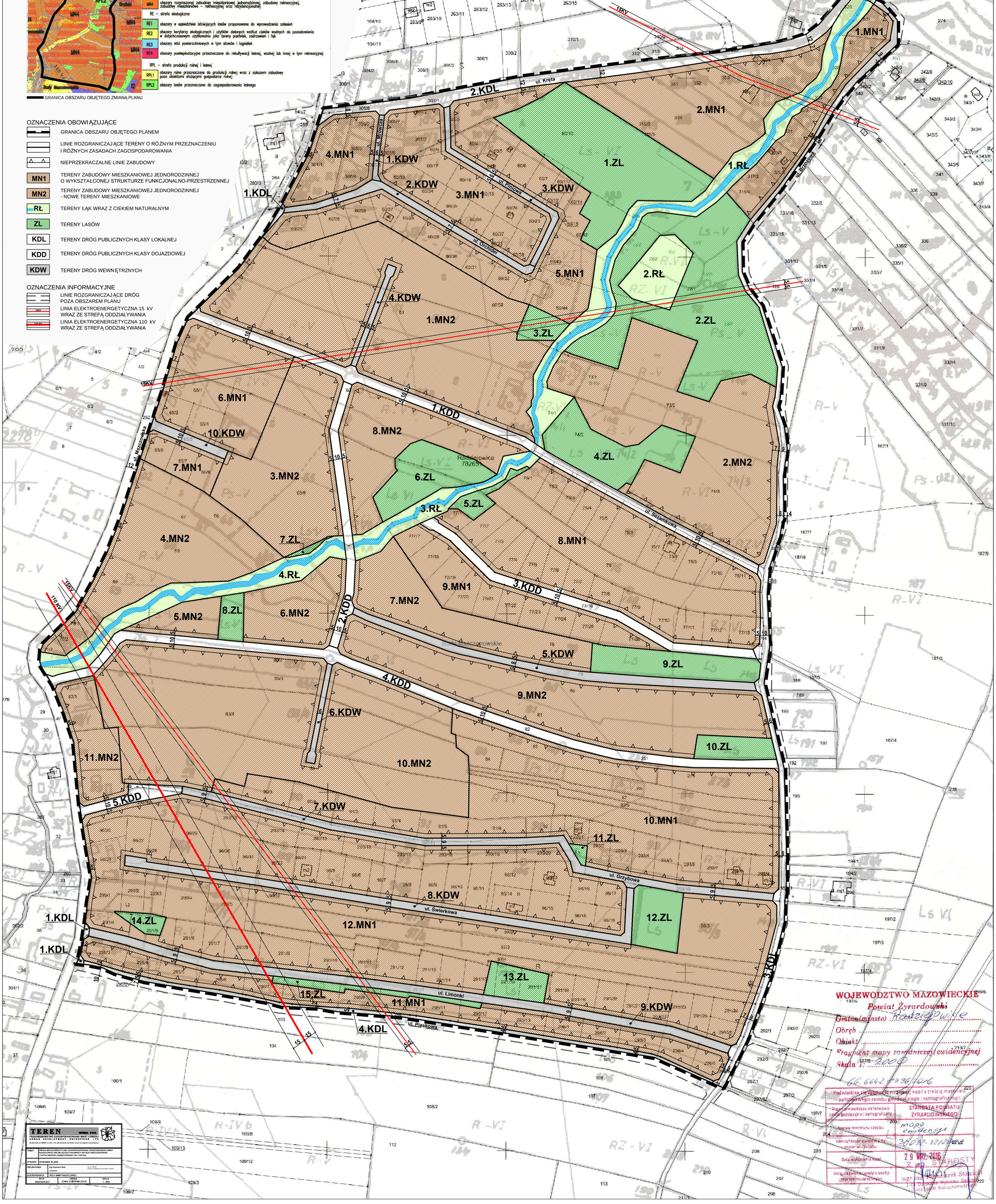
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ O WYKSZTAŁCONEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ
- MN2 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - NOWE TERENY MIESZKANIOWE
- RŁ TERENY ŁĄK WRAZ Z CIEKIEM NATURALNYM
- ZL TERENY LASÓW
- KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM PLANU
- 15kV LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV WRAZ ZE STREFĄ ODDZIAŁYWANIA
- 110 kV LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV WRAZ ZE STREFĄ ODDZIAŁYWANIA



WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE
Powiat Żyrardowski
Gmina(miasto) Radziejowice
Obręb .....
Obiekt .....
Fragment mapy zasadniczej/ewidencyjnej
Skala 1: 2000
66 6642 9536/2016

Poświadcza się zgodność merytoryczną kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA POWIATU ŻYRARDOWSKIEGO
Nazwa materiału zasobu	mapa ewidencyjna
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	3802-321
Data wykonania kopii	29 WRZ. 2016
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z UPR. STAROSTY mgr inż. Krzysztof Stanicki Z-ca Dyrektora Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami

TEREN	PRZEDSIĘBIORSTWO ZAGOSPODAROWANIA MIAST I OBSZARU URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE LTD
TEMAT	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADZIEJOWICE OBEJMUJĄCEGO FRAGMRNTY WSI BUDY MSZCZONOWSKIE I TARTAK BRZÓZKI (OBRĘB EWIDENCYJNY TARTAK)
RYSUNEK	RYSUNEK PLANU
PROJEKTANCI	mgr Kazimierz Bald; 2 współpraca
ZLECENIODAWCA	WÓJT GMINY RADZIEJOWICE
DATA	WRZESIEŃ 2017
RZUTNIA	Z DNIA 10 SIERPNIA 2016 R.
SKALA	1 : 2000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIV/200/2017

RADY GMINY RADZIEJOWICE

z dnia 9 października 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Radziejowice z dnia 9 października 2017 r. w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wykładanego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmującego fragmenty wsi Budy Mszczonowskie i Tartak Brzózki

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmującego fragmenty wsi Budy Mszczonowskie i Tartak Brzózki, oraz w okresie przewidzianym na składanie uwag, do projektu zmiany planu wniesiono jedną uwagę, którą Wójt Gminy Radziejowice uwzględnił.

Ze względu na brak uwag nieuwzględnionych do projektu zmiany planu, Rada Gminy Radziejowice nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIV/200/2017

RADY GMINY RADZIEJOWICE

z dnia 9 października 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Radziejowice w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948, z 2017 r. poz. 730, 935), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 659) po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmującego fragmenty wsi Budy Mszczonowskie i Tartak Brzózki, Rada Gminy Radziejowice postanawia, co następuje:

§ 1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy Radziejowice projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmującego fragmenty wsi Budy Mszczonowskie i Tartak Brzózki, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Gminy, tj. środków własnych Gminy oraz z pozyskanych funduszy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XLIV/200/2017 Rady Gminy Radziejowice z dnia 9 października 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmującego fragmenty wsi Budy Mszczonowskie i Tartak Brzózki

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmującego fragmenty wsi Budy Mszczonowskie i Tartak Brzózki 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 2017 r. poz. 1073).

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 § 25 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10 %.

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.

W dniu 8 grudnia 2016 r. odbyło się posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Mszczonowie, celem zaopiniowania projektu, następnie poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu i uzgadnianiu przez organy.

Następnie projekt planu poddany był wyłożeniu do publicznego wglądu w terminie od 9 maja 2017 r. do 8 czerwca 2017 r., z dyskusją publiczną 23 maja 2017 r. i terminem składania uwag do 30 czerwca 2017 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Radziejowice. 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

Wójt Gminy dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Radziejowice, a także ocenił postępy prac opracowywanych planów miejscowych. W dniu 17 maja 2017 r. Rada Gminy Radziejowice Uchwałą Nr XXXIX/181/2017 przyjęła „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Radziejowice oraz ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego".

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.