

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY RADZIEJOWICE

Urząd Gminy w Radziejowicach informuje, że na podstawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice zatwierdzonego Uchwałą nr XV/83/2004 Rady Gminy Radziejowice z dnia 11 lutego 2004 roku opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 95 poz. 2334 z dnia 24.04.2004r. z późniejszymi zmianami, działka nr ew. 444/4 położona w miejscowości Kortów przeznaczona jest pod tereny rolne /symbol B.RP/.

Na obszarze objętym planem ustala się:

1. Jako tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych:
 - 1) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem OT, jako przeznaczone pod budowę lub rozbudowę urządzeń obsługi technicznej gminy,
 - 2) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami S, KGP, KG, KZ, KL, KD jako przeznaczone pod drogi publiczne o parametrach określonych w niniejszej uchwale oraz symbolem KK – tereny kolejowe.
2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN i MW zalicza się do terenów „pod zabudowę mieszkaniową” a tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem UO zalicza się do terenów „pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobylem dzieci i młodzieży” w rozumieniu art. 113 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627), na którym w pasie zlokalizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie dróg klasy S, GP i G rezerwuje się teren pod budowę środków ochrony czynnej przed szkodliwym wpływem ruchu.
3. Na terenach o przeznaczeniu podstawowym dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem MN ustala się:
 - 1) możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej,
 - 2) możliwość lokalizacji obiektów pomocniczych i gospodarczych, oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
4. Nowe działki budowlane na terenach podlegających podziałowi powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną dostępność komunikacyjną dla każdej działki, możliwość sukcesywnego wyposażenia terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną.
5. Obiekty budowlane należy modernizować i projektować w taki sposób, by forma architektoniczna była dostosowana do krajobrazu i otaczającej zabudowy, z wyłączeniem obiektów zdegradowanych.
6. W ramach przebudowy i modernizacji istniejących zespołów zabudowy obowiązuje porządkowanie nieruchomości w odniesieniu do obiektów funkcji podstawowej, budynków gospodarczych i garażowych, oraz zagospodarowania terenów w zakresie dojazdów, miejsc

parkingowych, zieleni i wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Budynki gospodarcze na działce nie mogą mieć charakteru przemysłowego, szpecącego krajobraz, a rodzaj ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania.

7. W zabudowie mieszkaniowej zarówno istniejącej jak i nowej za zgodne z planem uznaje się wprowadzenie usług pod warunkiem, że ich oddziaływanie nie będzie wykraczać poza działkę, chyba że w ustaleniach szczegółowych wprowadzono inny zakres ograniczeń.

8. Szczegółowe wyznaczenie na etapie projektu budowlanego położenia linii rozgraniczających dróg i ogrodzeń lokalizowanych w tych liniach, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi, nie będzie wymagało zmiany niniejszego planu.

9. W odniesieniu do każdej inwestycji obowiązuje zapewnienie pełnych potrzeb parkingowych na działce w tym, w budownictwie jednorodzinnym minimum 2 stanowiska na działkę.

10. Ustala się z uwagi na potrzebę ochrony środowiska przyrodniczego zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dla ustalonych planem funkcji.

11. Na terenach objętych ochroną konserwatorską przedstawionych na rysunku planu, obowiązują uzgodnienia projektowanych zamierzeń inwestycyjnych i modernizacyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

12. Na terenach objętymi prawnymi formami ochrony przyrody, przedstawionych na rysunku planu, obowiązuje zachowanie ustaleń zawartych w przepisach szczegółowych dotyczących tych terenów.

13. Obowiązuje zachowanie niezabudowanych pasów ochronnych szerokości co najmniej 5m wzdłuż cieków i potoków w celu umożliwienia administratorowi prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach rzek i potoków a także dla ochrony otuliny biologicznej cieków. Na tych terenach wyklucza się wszelką zabudowę.

14. Zabrania się gromadzenia nieruchomości przyległych do powierzchni wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar dla potrzeb robót konserwacyjnych.

15. Na terenach upraw polowych RP za zgodne z planem uznaje się lokalizacje stawów hodowlanych i rekreacyjnych, oraz zalesienia na glebach klasy V i VI, jak również prowadzenie działalności agroturystycznej.

16. Na terenach upraw polowych RP i łąk RŁ w przypadku podjęcia działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym zarządcą gospodarki wodnej.

17. W bezpośrednim sąsiedztwie lasów obowiązuje strefa ochronna lasu, w której na odległość 10m od ściany lasu obowiązuje zakaz zabudowy.

18. Zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód i ścieków do wód powierzchniowych i gruntu, z wyłączeniem zrzutów w oparciu o uzyskane pozwolenia wodno – prawne.

19. Lokalizacja wszelkich obiektów o wysokości powyżej 50 m n.p.t. (np. maszty turbin wiatrowych) wymaga każdorazowej konsultacji z Szefostwem Infrastruktury WŁOP.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem B.RP o podstawowym przeznaczeniu jako tereny rolne ustala się następujące zasady zagospodarowania :

- 1) utrzymanie istniejących upraw polowych i sadowniczych z ograniczonym prawem do ich zabudowy, wyłączenie dla lokalizacji siedlisk i obiektów służących obsłudze gospodarki rolnej,
- 2) możliwość utrzymania istniejących siedlisk, z prawem do ich modernizacji i rozbudowy,
- 3) utrzymanie istniejących sadzawień śródpolnych oraz oczek i cieków wodnych,
- 4) utrzymanie istniejących dojazdów do pól, z możliwością przeznaczenia części gruntów rolnych na ich poszerzenie, a przy scalaniu gruntów możliwość wyznaczenia nowego dojazdu; nowe obiekty na terenach B.RP nie mogą mieć bezpośredniego dojazdu z dróg 01KGP, 02KGP i 02AKGP (KG),
- 5) możliwość budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż dróg oraz po granicy działek,
- 6) możliwość urządzenia zbiorników wodnych na ciekach naturalnych i rowach melioracyjnych pod warunkiem uzgodnienia z właściwym zarządcą gospodarki wodnej,
- 7) na rysunku planu pokazano przebieg projektowanej trasy komunikacyjnej klasy "GP" – jako obejścia miasta Żyrardów, na wyznaczonej trasie obowiązuje zakaz zabudowy.

Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

Brak danych w planie odnośnie parametrów dróg wewnętrznych.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) utrzymanie przebiegu przez teren gminy istniejących linii napowietrznych 110 kV relacji Żyrardów-Mszczonów oraz Huta Zawadzka-Tarczyn, dla których wyznaczono strefę ograniczonego użytkowania o szerokości 36 m (po 18 m w obie strony od osi linii)
- 2) utrzymanie sieci rozdzielczych w tym:

- a) linii 15 kV - napowietrznych ze strefami ochronnymi o szerokości 15 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii) oraz kablowych,
- b) stacji transformatorowych 15/0,4 kV słupowych i wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem,
- c) linii niskiego napięcia napowietrznych i kablowych,

- 3) zasilanie odbiorców na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny z istniejącego i rozbudowywanego systemu sieci elektroenergetycznych, poprzez linie średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia, z zachowaniem strefy ochronnej dla napowietrznych linii 15 kV określonej w ust. 2a,
- 4) realizację nowych stacji transformatorowych dla zasilania terenów rozwojowych, stosownie do narastających potrzeb. Rejonizacja i ilość tych stacji, pokazana na rysunku planu, może ulec zmianie jeżeli będzie to wynikać z zapotrzebowania mocy określonej w koncepcji realizacyjnej danego terenu nie będzie wymagać zmiany niniejszego planu. Szczegółowe lokalizacje stacji transformatorowych, ustalone na etapie projektowania realizacyjnego, winny zapewniać zarządcy sieci bezpośredni dojazd do dróg publicznych oraz powierzchni

- 5) realizację nowych odcinków linii średniego i niskiego napięcia, napowietrznych i kablowych w liniach rozgarniających dróg, poza pasami jezdni za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi w uzgodnieniu z zarządcą sieci, bądź przez tereny publiczne i prywatne za zgodą ich właścicieli.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) kompleksowe zwodociągowanie gminy w oparciu o istniejące ujęcia wody w miejscowościach Radziejowice, Korytów, Stąbomierz i Krze, sukcesywną modernizację i rozbudowę istniejących urządzeń sieci wodociągowych oparta na rozbudowie sieci wodociągowych do wielkości zatwierdzonych zasobów wraz z budową nowego ujęcia w miejscowości Krze Duże oznaczonego na rysunku planu symbolem A.OT3, a następnie w pierwszej kolejności budowę wodociągów we wsiach Krze Duże, Adamów i Adamów Parcela,
- 3) inny sposób zaopatrzenia, wynikający ze szczególnych opracowań techniczno-ekonomicznych na etapie realizacji nie będzie wymagał zmiany niniejszej uchwały,
- 4) budowa i rozbudowa urządzeń i sieci wodociągowych może być realizowana wyłącznie przy jednoczesnym rozwiązaniu odprowadzania ścieków z preferencją sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków,
- 5) dostawę wody dla poszczególnych odbiorców za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 6) lokalizację nowych odcinków sieci wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni, z uwzględnieniem przepisów szczególnych, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej przez działki prywatne za zgodą ich właścicieli,
- 7) dla pojedynczych obiektów, oddległych od gminnej sieci wodociągowej jak też we wsiach do czasu wybudowania tej sieci dopuszcza się stosowanie ujęć lokalnych (studni) z obowiązkiem uzyskania pozytywnej opinii Powiatowego Inspektora Sanitarnego o danej lokalizacji,
- 8) obowiązek zapewnienia na terenach poszczególnych wsi przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, obejmującego zewnętrzną sieć hydroforową, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, na podstawie przepisów szczególnych,
- 9) zakaz wykorzystywania istniejących, lokalnych otworów studziennych po okresie ich eksploatacji jako zbiorników na odpady lub ścieki.

W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych bytowych i komunalnych ustala się:

- 1) realizację sieci kanalizacji sanitarnej na terenie gminy oraz inwestycji mających na celu oczyszczanie ścieków z terenu gminy, wobec znikomego stopnia skanalizowania gminy, dla obsługi istniejącego i projektowanego zainwestowania sukcesywna realizacja lokalnych systemów kanalizacyjnych z dwoma zlewniami stacji podciśnieniowych, tj. dla wsi Korytów i Korytów A oraz dla wsi Radziejowice, Tartak, Stąbomierz, Budy Mszczonowskie i Hamernia, w systemie grawitacyjno-pompowym z odprowadzaniem ścieków do oczyszczalni ścieków w Żyrardowie, w oparciu o opracowaną koncepcję programowo-przestrzenną kanalizacji sanitarnej i inne rozwiązania odprowadzania ścieków udokumentowane odpowiednimi opracowaniami, np. studium wykonalności, które wskazują optymalne, z technicznego i ekonomicznego punktu widzenia rozwiązania, nie będą wymagały zmiany niniejszej uchwały,
- 2) lokalizację sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów szczególnych, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę dróg, w

- uzgodnieniu z zarządcą sieci, w szczególności przypadkach, w których sieć jest przeznaczona do dostarczania ciepła, a nie do innych celów, w szczególności do ogrzewania budynków, w tym do ogrzewania wózków, rowów
- 7) bezwzględny zakaz wprowadzania nieczystości płynnych do cieków wodnych, rowów odprowadniających i gruntu.
- 8) likwidację nieszczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków,
- 9) bezwzględny zakaz wprowadzania nieczystości płynnych do cieków wodnych, rowów odprowadniających i gruntu.
- 3) odpływ ścieków z posesji do sieci rozdzielczej za pośrednictwem indywidualnych przyłączy (przykanalików) na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 4) w przypadku wytwarzania ścieków o charakterze innym niż bytowe i komunalne obowiązek ich neutralizacji w miejscu powstawania zgodnie z przepisami szczególными, do czasu realizacji kanalizacji zbiorowej oraz dla obszarów odległych od tej sieci odprowadzanie ścieków wyłącznie do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a następnie wywożenie taborem asenizacyjnym do punktów zlewnych oczyszczalni ścieków w Zyrardowie i Grodzisku Mazowieckim lub innych wskazanych przez gminę, a po wykonaniu lokalnych oczyszczalni ścieków do ich punktów zlewnych,
- 6) likwidację nieszczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków,
- 7) bezwzględny zakaz wprowadzania nieczystości płynnych do cieków wodnych, rowów odprowadniających i gruntu.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) utrzymanie pokazanych na rysunku planu przebiegów istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia wraz z ich strefami kontrolowanymi, określonymi w przepisach szczególnych,
- 2) utrzymanie istniejących stacji redukcyjno-pomiarowych gazu I° oznaczonych na rysunku planu symbolami A.OT1, A.OT2 i C.OT1
- 3) dalszą gazyfikację gminy poprzez rozbudowę istniejących sieci średniego ciśnienia na warunkach określonych przez właściwy zakład gazowniczy,
- 4) użytkowanie gazociągów zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, określonymi w przepisach szczególnych,
- 5) lokalizację gazociągów średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni na podstawie przepisów szczególnych w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi,
- 6) możliwość stosowania gazu płynnego propan-butan.

W zakresie ogrzewnictwa ustala się:

- zaopatrzenie w energię ciepłą z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła,
- w lokalnych i indywidualnych źródłach ciepła
- preferencja stosowania paliw ekologicznych, w tym
- olej opałowy niskiego siarkowy, gaz płynny, energię elektryczną, gaz ziemny bezprzewodowy,
- wierzbę energetyczną, oraz odnawialne źródła energii,
- sukcesywne eliminowanie istniejących nieekologicznych źródeł ciepła na paliwa stałe.

W zakresie telekomunikacji ustala się:

W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) możliwość wykorzystania wszelkich dostępnych środków łączności, jak sieci telefoniczne napowietrzne i kablowe, telefonii radiowej oraz telefonii komórkowej,
- 2) lokalizację urządzeń jak centrale, szafy dostępowe czy maszty telefonii komórkowej, po uzasadnieniu techniczno-ekonomicznym, a dla masztów z uwzględnieniem również warunków wynikających z ochrony krajobrazu i środowiska,
- 3) utrzymanie istniejących masztów przekazników oraz telefonii komórkowej,

- 4) dopuszcza się lokalizację nowych masztów, anten TV i radiowych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach otwartych, oznaczonych symbolem RP, z obowiązkiem potwierdzenia raportem oddziaływania na środowisko, sporządzonym na podstawie przepisów szczegółowych; lokalizacja tych obiektów wymaga konsultacji z Szefostwem Infrastruktury WŁOP,
- obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych podłączeń na warunkach ustalonych przez operatorów sieci

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zbiórki komunalnych odpadów stałych indywidualnie w miejscach wyznaczonych w obrębie każdej nieruchomości, z sukcesywnym wprowadzaniem ich segregacji,
- 2) wywóz odpadów w systemie zorganizowanym przez gminę na zorganizowane składowisko odpadów we wsi Krzyżówka,
- 3) w przypadku wytwarzania odpadów z grupy niebezpiecznych:
 - a) w pierwszej kolejności poddanie ich odzyskowi, a jeżeli z przyczyn technologicznych jest on niemożliwy lub nie jest uzasadniony z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych, to odpady te należy unieszkodliwiać w sposób zgodny z wymaganiami ochrony środowiska oraz planami gospodarki odpadami,
 - b) odpady, których nie udało się poddać odzyskowi, powinny być tak unieszkodliwiane, aby składowane były wyłącznie te odpady, których unieszkodliwienie w innych sposób było niemożliwe z przyczyn technologicznych lub nieuzasadnione z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych.

W zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych ustala się:

- 1) podstawową formą odprowadzania tych ścieków będzie spływ powierzchniowy,
- 2) wody opadowe z utwardzonych większych placów, parkingów, terenów stacji itp. miejsc narażonych na zanieczyszczenie produktami ropopochodnymi wymagają odprowadzania w sposób zorganizowany do najbliższego odbiornika,
- 3) w zakresie oczyszczania ścieków deszczowych obowiązują przepisyw szczególnych.

W zakresie melioracji ustala się:

- 1) adaptację wszystkich istniejących urządzeń melioracji wodnych,
- 2) w wypadku konieczności naruszenia tej zasady istnieje obowiązek ich przebudowy umożliwiającej prawidłowe działanie urządzeń na terenach sąsiednich na warunkach ustalonych przez zarządcę tych urządzeń,
- 3) zabudowa terenów zrenowowanych będzie wyłącznie po przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej w uzgodnieniu z właściwym zarządcą. Rowy melioracyjne przebiegające przez w/w tereny należy zachować, a zabudowę lokalizować w odległości min. 3,0m od górnej skarpy rowów i 5,0m w przypadku cieków podstawowych – rzek.

W zakresie ochrony środowiska ustala się

Zgodnie z ustaleniami przepisów szczegółowych i ustaleniami niniejszego planu ochrony podlegają:

- 1) tereny wód otwartych stojących i płynących dla których obowiązują:

a) pozostawienie przebiegu, jakiegokolwiek zmiany w tym zakresie prowadzonego w ramach planu gospodarki wodnej, istniejącego zainwestowania terenów sąsiednich oraz przyjętego w planie przeznaczaniu terenów, a w tym dla ewentualnego utrzymania zbiornika wodnego na rzece Pisi Tucznej,

b) zakaz przegradzania dolin rzecznych, kanałów, cieków stanowiących naturalne miejsca spływu wód i powietrza,

c) zakaz wprowadzania do gruntu, rzek, kanałów, cieków i urządzeń melioracyjnych nieczyszczonych ścieków,

d) wszelkie działania związane z wykorzystaniem wód dla różnych potrzeb wymagających zgody zarządcy rzek, kanałów, cieków i terenów przyległych,

e) zachowanie naturalnej roślinności w dolinach rzek, kanałów, cieków, f) zakaz włączania terenów rzek i zbiorników wodnych do granic działek budowlanych,

2) zwykłe zasoby wód podziemnych dla których obowiązują:

a) zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód i ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu,

b) rozwój infrastruktury technicznej, zwłaszcza w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,

3) parki, cmentarze, założenia dworsko-parkowe, zgodnie z przepisami szczególnymi i szczegółowymi ustaleniami planu dotyczącymi zespołów zabytkowych i zagospodarowania wydorbionych terenów,

4) obszar o wysokich walorach przyrodniczo-krajoobrazowych obejmujący tereny otwarte położone od drogi lokalnej 12KL do zachodniej granicy gminy.

Na całym obszarze plan zakazuje lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:

1) emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym oraz emisję nieorganizowaną (szczególnie pyły),

2) wprowadzanie do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach mogących powodować przekroczenia norm i dopuszczalnych stężeń,

3) wytwarzanie i przechowywanie odpadów, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości stanowią zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska.

Na całym obszarze plan ustala obowiązki:

1) ogrzewania lokalnego budynków ze źródeł ekologicznie czystych

2) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy,

3) ochrony istniejących pomników przyrody, podlegających ochronie na podstawie odrębnych aktów prawnych,

4) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym zieleni znajdującej się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych, przydrożnych oraz zieleni łąkowej, obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub w zakresie lokalizacji obiektów liniowych i kubaturowych.

Z up. WÓJTA
mgr Wioletta Micewicz
Sekretarz Gminy

URZĄD GMINY

RADZIEJOWICE
ul. Kubińskiego 10
96-325 RADZIEJOWICE
tel./fax 46 857-71-20
NIP 838-17-51-522,regon: 000544349

Z up. WÓJTA
mgr Wioletta Micewicz
mgr Wioletta Micewicz
Sekretarz Gminy

Załącznik do wypisu z miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice
(Dz Urz.Woj.Maz. Nr 95, poz. 2334 z dn.24.04.2004 r.)
Nr. RL6.6727.2.203.2013
z dnia 11.01.2013r.
TEREN OBSZĘTY WYPISEM

