

**UCHWAŁA Nr XV/83/2004**  
**Rady Gminy w Radziejowicach**  
**z dnia 11 lutego 2004 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**gminy Radziejowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, poz. 1591; 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 8, 26 i 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136. Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) w związku z Uchwałami Nr V/28/2003 z dnia 21.02.2003 r. i Nr X/56/2003 z dnia 02.06.2003r. Rady Gminy w Radziejowicach, Rada Gminy w Radziejowicach uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice, zwany dalej planem.

**Rozdział I**

**Zakres spraw regulowanych uchwałą i użytych w uchwale określeń**

- § 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice zwany dalej planem, obejmujący obszar gminy w jej granicach administracyjnych z wyłączeniem terenów określonych w uchwale Nr X/56/2003 Rady Gminy w Radziejowicach z dnia 02.06.2003r. i oznaczonych na rysunku planu.
2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:10.000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) tworzenie warunków dla prowadzenia działalności lokalizacyjnej umożliwiającej wielofunkcyjny rozwój gminy z uwzględnieniem zasady rozwoju zrównoważonego,
- 2) ochronę wartości środowiska przyrodniczego i dziedzictwa historyczno – kulturowego,
- 3) ustalenia dotyczące poprawy ładu przestrzennego,
- 4) ustalenia dotyczące zasad obsługi gminy w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 5) minimalizację sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

**§ 3.** Ileż w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć tekst i rysunek planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały, określone w § 1,
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:10.000,
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 5) **jednostce strukturalnej** – należy przez to rozumieć wydzielony rejon z obszaru objętego planem,
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć najmniejszą jednostkę ustaleń o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 7) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną część terenu przeznaczoną pod zabudowę,
- 8) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikających z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które dominuje w granicach powierzchni danego terenu,
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie, a nie są z nim sprzeczne,
- 11) **powierzchni przyrodniczo czynnej** – należy przez to rozumieć część powierzchni wyodrębnionego terenu, która nie zostanie zabudowana ani utwardzona nawierzchnią trwałą, lecz zagospodarowana jako tereny zielone lub wodne,
- 12) **ekologicznych nośnikach energii** - należy przez to rozumieć stosowanie jako źródeł ciepła energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego niskosiarkowego oraz źródeł energii odnawialnej,
- 13) **porządkowaniu zabudowy gospodarczej i terenu użytkowanej działki budowlanej** - należy przez to rozumieć doprowadzenie ich do ładu, tj. do należytego stanu: estetyki, czystości, technicznego i poziomu użytkowego,
- 14) **terenie otwartym** - należy przez to rozumieć tereny upraw polowych, łąk, sadów, ogrodów, lasów, wód, zieleni nadrzecznej,

15) **terenie zainwestowanym** - należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny usług, tereny działalności przemysłowej, gospodarczej, związanej z drobną wytwórczością, obsługą rolnictwa, hodowlą, magazynami, składami, tereny dróg, placów, ulic, tereny związane z urządzeniami obsługi technicznej gminy, tereny zieleni urządzonej.

**§ 4. Plan ustala:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny dla różnych funkcji lub o różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji, linie rozgraniczające dróg publicznych oraz ich klasy,
- 5) granice i zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
- 6) zasady zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy wynikający z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

**§ 5. 1. Rysunek planu obowiązuje z zakresie:**

- 1) granic obszaru obowiązywania planu,
  - 2) ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny dla różnych funkcji lub o różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) ustaleń dotyczących granic i zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie w zakresie środowiska przyrodniczego i kulturowego,
  - 4) przebiegu dróg publicznych i ich klas,
  - 5) elementów infrastruktury technicznej.
2. Inne oznaczenia na rysunku planu posiadają charakter informacyjny.
3. Na rysunku planu wyróżniono trzy jednostki strukturalne A, B, i C obejmujące następujące obręby geodezyjne:

**JEDNOSTKA A**

- Radziejowice
- Radziejowice Parcele
- Budy Mszczonowskie
- Kamionka
- Krze
- Kuranów
- Tartak
- Słabomierz
- Zboiska
- Pieńki Radziejowickie
- PGR Borek

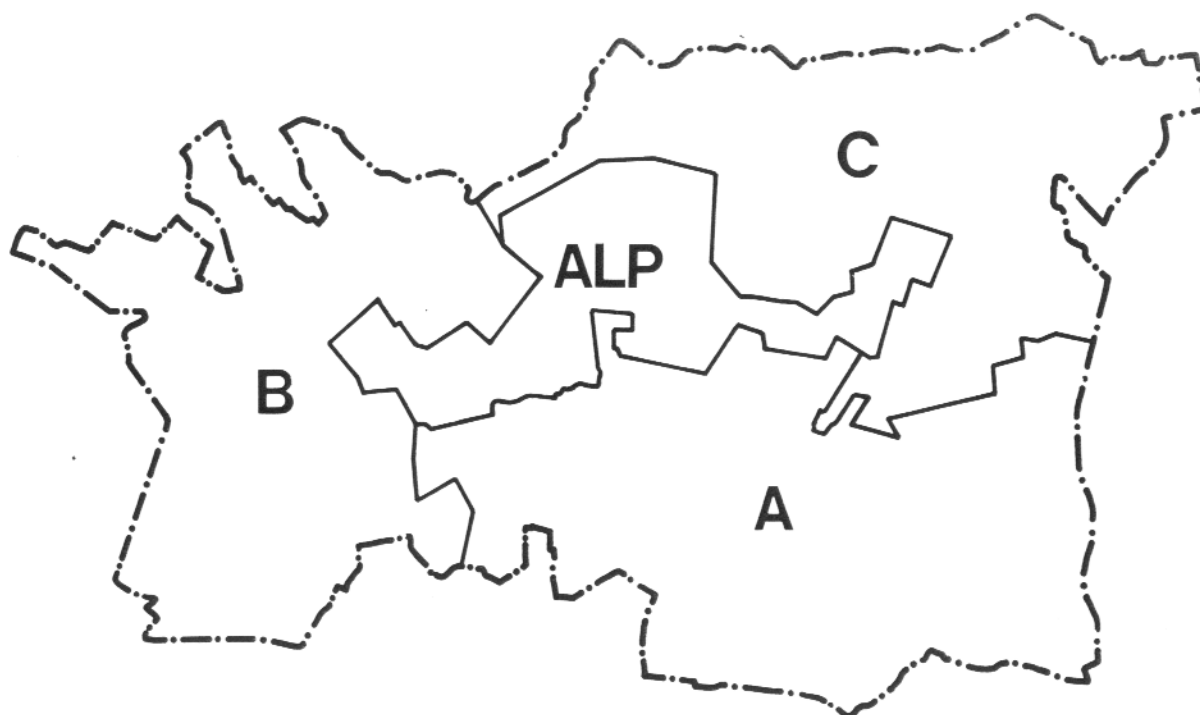
**JEDNOSTKA B**

- Korytów
- Korytów A
- Chroboty
- Krzyżówka
- Wręcza
- Wręcza A
- Olszówka
- Zazdrość
- Pieńki Towarzystwo
- Nowy Dworek
- Benenard
- Podlasie

**JEDNOSTKA C**

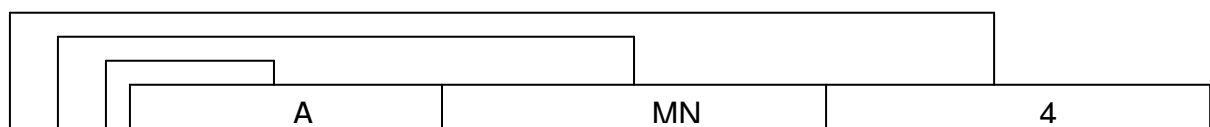
- Kuklówka Zarieczna
- Kuklówka Radziejowicka
- Adamów
- Adamów Parcela
- Budy Stare
- Budy Józefowskie
- Budy Nowe

oraz jednostkę strukturalną **ALP** obejmującą lasy skarbu państwa będące w administracji Lasów Państwowych.



## PODZIAŁ GMINY NA JEDNOSTKI STRUKTURALNE

4. Podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania wyznaczonych terenów oznacza się na rysunku planu według następującej zasady:



- 1) pierwsza w zapisie litera wyróżnia jednostkę strukturalną
- 2) duże litery określają przeznaczenie terenu
- 3) końcowe cyfry arabskie określają odrębne i uzupełniające ustalenia dla wyznaczonych terenów.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów**

**§ 6.** Ustala się następujące symbole określające w planie podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów w tym:

**M** – ogólny symbol terenów mieszkaniowych, w tym:

- 1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obejmujące budynki mieszkalne zawierające 3 lub więcej mieszkań,
- 2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu Art. 3. pkt 2a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 80, poz. 718),

**U** – ogólny symbol terenów usługowych, w tym:

- 1) **UA** – tereny usług administracyjnych,
- 2) **UO** – tereny usług oświaty,
- 3) **UK** – tereny usług kultury i sakralnych,
- 4) **UZ** – tereny usług zdrowia,
- 5) **UT** – tereny usług turystycznych,
- 6) **US** – tereny usług sportowo – rekreacyjnych,
- 7) **U** – pozostałe,

**P** – ogólny symbol terenów związanych z działalnością przemysłową, wytwórczą, wydobywczą, magazynową, w tym:

- 1) **PP** – tereny produkcyjno – przemysłowe,
- 2) **PG** – tereny działalności gospodarczej i usług związanych z drobną wytwórczością, przetwórstwem i magazynami, składami, techniczną obsługą rolnictwa i hodowlą, motoryzacją, budownictwem, rzemiosłem, z ograniczeniem uciążliwości do obszaru działki,
- 3) **PG/U** – tereny działalności gospodarczo – usługowej,
- 4) **PE** – tereny eksploatacji złóż kopalin,

**R** – ogólny symbol terenów użytków rolnych, w tym:

- 1) **RP** – tereny upraw polowych,
- 2) **RŁ** – tereny łąk,

**L** – ogólny symbol terenów leśnych, w tym:

- 1) **LS** – tereny lasów,
- 2) **LD** – tereny zalesień,

**Z** – ogólny symbol terenów zieleni, w tym:

- 1) **ZC** – tereny cmentarzy,
- 2) **ZP** – tereny zieleni parkowej,

**WO** – tereny wód otwartych,

**OT** – tereny technicznej obsługi gminy,

**K** – ogólny symbol terenów komunikacji, a w tym:

- 1) **KK** – tereny kolejowe,
- 2) **S** - droga ekspresowa S8,
- 3) **KGP** – droga główna ruchu przyspieszonego,
- 4) **KG** – droga główna,
- 5) **KZ** – drogi zbiorcze,
- 6) **KL** – drogi lokalne,
- 7) **KD** - drogi dojazdowe,
- 8) **KS** – teren obsługi komunikacyjnej – parkingów, stacji paliw, stacji obsługi.

**§ 7.** 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 pobytem 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 umożliwiający 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 prowizorycznego, 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 szczególnych 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 grodzenia 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 w 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.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

##### **JEDNOSTKA A**

**§ 8.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.MW o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, ustala się: utrzymanie istniejącego zagospodarowania i zabudowy, z prawem do modernizacji, bez możliwości podwyższania wysokości budynków.

**§ 9.** Dla terenów mieszkaniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem A.MN o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja nowej i utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z możliwością rozbudowy, przebudowy obiektów mieszkaniowych z jednoczesnym porządkowaniem użytkowanej działki,
- 2) wyklucza się ogrodzenia z elementów prefabrykowanych betonowych,
- 3) powierzchnia terenu przyrodniczo czynna minimum 40 % powierzchni działki,
- 4) wysokość budynków do trzech kondygnacji, w tym użytkowe poddasze,

- 5) dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia 30° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę,
- 6) utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji usług zarówno wbudowanych w obiekty mieszkaniowe jak i wolnostojących z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może powodować negatywnego oddziaływania na środowisko przekraczającego granice działki,
- 7) przy podejmowaniu wszelkich działań w rejonie stanowisk archeologicznych, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia określone w § 68 niniejszej uchwały.

**§ 10.** Ustala się warunki szczegółowe zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem A.MN:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem A.MN1 – istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie ciągów przyulicznych, bądź ukształtowanych zespołów, z możliwością lokalizowania nowej zabudowy uzupełniającej, dla której obowiązują ustalenia § 9,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem A.MN2 – nowo wyznaczonych ciągów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyulicznej bądź nowych, zwartych zespołów zabudowy, obowiązują ustalenia § 9, z zastrzeżeniami:
  - a) nowe działki budowlane na terenach podlegających podziałowi powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwość wyposażenia terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną,
  - b) dla nowych terenów budowlanych powierzchnia przyrodniczo czynna minimum 50% powierzchni działki,
  - c) minimalna powierzchnia działki po podziale 800m<sup>2</sup>,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem A.MN3 – istniejącej zabudowy letniskowej jak i mieszkaniowej jednorodzinnej, obowiązują ustalenia § 9, z zastrzeżeniami:
  - a) dla nowych terenów budowlanych powierzchnia przyrodniczo czynna minimum 50% powierzchni działki,
  - b) minimalna powierzchnia działki po podziale 1000m<sup>2</sup>,
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem A.MN4 – nowo wyznaczonych terenów zabudowy letniskowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obowiązują ustalenia § 9, z zastrzeżeniami:
  - a) nowe działki budowlane na terenach podlegających podziałowi powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwości wyposażenia terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną,
  - b) wysokość budynków do dwóch kondygnacji, w tym użytkowe poddasze,
  - c) minimalna powierzchnia działki 1200m<sup>2</sup>,
  - d) powierzchnia przyrodniczo czynna minimum 50% powierzchni działki,
- 5) dla terenów zlokalizowanych na terenie Bolimowsko – Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i częściowo położonych w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, oznaczonych symbolem A.MN5 – istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy uzupełniającej, obowiązują ustalenia § 9, z zastrzeżeniami:



- a) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako wbudowane w obiekt mieszkalny,
  - b) wysokość budynków do dwóch kondygnacji, w tym użytkowe poddasze,
  - c) minimalna powierzchnia działki po podziale 1200m<sup>2</sup>,
  - d) powierzchnia przyrodniczo czynna minimum 60% powierzchni działki,
- 6) dla terenów zlokalizowanych na terenie Bolimowsko – Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i częściowo położonych w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, oznaczonych symbolem A.MN6 – nowo wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej, obowiązują ustalenia § 9, z zastrzeżeniami:
- a) nowe działki budowlane na terenach podlegających podziałowi powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnią dostępną komunikacyjną do każdej działki, możliwości wyposażenia terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną,
  - b) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako wbudowane w obiekt mieszkalny,
  - c) wysokość budynków do dwóch kondygnacji, w tym użytkowe poddasze,
  - d) minimalna powierzchnia działki po podziale 1500m<sup>2</sup>,
  - e) powierzchnia terenu przyrodniczo czynna minimum 70% powierzchni działki,
- 7) dla terenów zlokalizowanych na terenie Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i położonych w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, oznaczonych symbolem A.MN9 – istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują ustalenia § 9, z zastrzeżeniami:
- a) zakaz wtórnych podziałów i utrzymanie lokalizacji istniejącej zabudowy z możliwością wymiany, przebudowy, rozbudowy,
  - b) możliwość lokalizacji wyłącznie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług turystyki i kultury jako uzupełniającej,
  - c) przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń inwestycyjnych na terenie, o którym mowa w pkt. 7 obowiązują ustalenia § 63.
- 8) dla terenu zlokalizowanego w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” w bezpośrednim sąsiedztwie zespołu pałacowo-parkowego oznaczonego symbolem A.MN.10 – terenu istniejącej zabudowy jednorodzinnej obowiązują ustalenia § 9, z zastrzeżeniami:
- a) ochrona istniejącej zabudowy z dopuszczeniem adaptacji lub wymiany,
  - b) nowe obiekty o kubaturze nie przekraczającej kubatury obiektów istniejących,
  - c) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi ruchu turystycznego,
  - d) przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń inwestycyjnych na terenie, o którym mowa w pkt. 8 obowiązują ustalenia § 63.

**§ 11. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A.UA3 i A.UA4 o podstawowym przeznaczeniu pod usługi administracji, położonych w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego oraz w granicach Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów z możliwością ich modernizacji i rozbudowy z jednoczesnym porządkowaniem użytkowanej nieruchomości,
- 2) w stosunku do istniejącej zabudowy i rozbudowy nowej zabudowy obowiązują:
  - a) wysokość budynków do dwóch kondygnacji,

- b) zakaz stosowania w elewacjach budynków tworzyw sztucznych – saiding,
  - 3) powierzchnia przyrodniczo czynna minimum 30% powierzchni działki,
  - 4) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla klientów i obsługi na terenie działki lub zorganizowanie odpowiedniego parkingu.
2. Przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń na terenach o których mowa w ust.1, obowiązują ustalenia określone w § 67 niniejszej uchwały.

**§ 12.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A.UO1 i A.UO2 o podstawowym przeznaczeniu dla usług oświaty, położonych w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego oraz w granicach Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów z możliwością ich modernizacji i rozbudowy,
  - 2) w stosunku do rozbudowy istniejącej zabudowy i nowej zabudowy obowiązuje:
    - a) wysokość budynków do dwóch kondygnacji,
    - b) zakaz stosowania w elewacjach budynków tworzyw sztucznych – saiding,
  - 3) powierzchnia przyrodniczo czynna minimum 30% powierzchni działki,
  - 4) dopuszcza się zmianę przeznaczenia obiektów oświaty na inne funkcje usługowe pod warunkiem, że ich działalność nie będzie powodować negatywnego oddziaływania na środowisko przekraczającego granice terenu.
1. Przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują ustalenia określone w § 67 niniejszej uchwały.

**§ 13.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem A.UK o podstawowym przeznaczeniu pod usługi kultury i sakralne ustala się:

- 1) dla terenu A.UK5 obejmującego zespół kościoła par. p.w. św. Kazimierza w Radziejowicach, z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków i objętego strefą ochrony konserwatorskiej „B” przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń obowiązują ustalenia określone w § 64 i § 65 niniejszej uchwały,
- 2) dla terenu A.UK24 obejmujących zespół pałacowo-parkowy w Radziejowicach, wpisany do rejestru zabytków i objęty strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń obowiązują ustalenia określone w § 63 i § 65 niniejszej uchwały, a z uwagi na występowanie stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia określone w § 68 niniejszej uchwały,
- 3) dla terenu A.UK6 obejmującego czworaki wpisane do Rejestru Zabytków i objęte strefą ochrony konserwatorskiej „A” przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń obowiązują ustalenia określone w § 63 i § 65 niniejszej uchwały, utrzymuje się istniejącą funkcję mieszkaniową z dopuszczeniem funkcji usług turystyki i kultury.

**§ 14.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem A.U, o podstawowym przeznaczeniu pod usługi różne, ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów z możliwością ich modernizacji i rozbudowy z jednoczesnym porządkowaniem użytkowanej nieruchomości,
- 2) działalność usługowa nie może powodować zakłócania warunków zamieszkania w sąsiedztwie ani powodować kolizji z formami użytkowania terenów położonych w pobliżu,

- 3) obowiązek zapewnienia dojazdów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych użytkowników i obsługi oraz dla samochodów dostawczych wraz z zapewnieniem możliwości rozładunku towarów.
2. W stosunku do terenów, oznaczonych symbolami A.U9 i A.U11 objętych strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, przeznaczonych pod usługi kultury, oświaty i obsługi ruchu turystycznego ustala się:
  - a) możliwość lokalizacji wyłącznie funkcji nie powodującej uciążliwości akustycznej,
  - b) przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń obowiązują ustalenia określone w § 63 niniejszej uchwały,
  - c) na terenie A.U11 znajdują się obiekty gorzelni, które należy wpisać do Rejestru Zabytków.
3. W stosunku do terenu A.U32 objętego strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” ustala się:
  - a) przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń inwestycyjnych na terenie A.U.32 obowiązują ustalenia określone w § 63 niniejszej uchwały.
4. W stosunku do terenów A.U33 i A.U34 położonych na obszarze Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują:
  - a) utrzymanie istniejącej zabudowy z prawem wyłącznie do przebudowy i remontów,
  - b) zakaz rozbudowy obiektów służących istniejącej funkcji,
  - c) ograniczenie szkodliwości prowadzonej działalności w granicach działki i stopniowe przekształcenie zagospodarowania terenu w kierunku funkcji nieprzemysłowych,
  - d) wysokość rozbudowy istniejącej zabudowy i nowej zabudowy maksymalnie 6,0 m od poziomu terenu do okapu budynku,
  - e) powierzchnia przyrodniczo czynna – minimum 40 % powierzchni terenu.
5. W stosunku do terenów, oznaczonych symbolami A.U12, A.U13, A.U21, A.U22 i A.U23, położonych na obszarze Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują:
  - a) wysokość rozbudowy istniejącej zabudowy i nowej zabudowy – do 6m od poziomu terenu do okapu budynku,
  - b) powierzchnia terenu przyrodniczo czynna minimum 40% powierzchni terenu.
6. W stosunku do terenów oznaczonych symbolami: A.U9, A.U10, A.U11, A.U12, A.U14, A.U15, A.U16, A.U19, A.U21, A.U22, A.U23 i A.U37 obowiązują:
  - c) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy – do 12m od poziomu terenu do okapu budynku,
  - d) powierzchnia terenu przyrodniczo czynna – minimum 30% powierzchni terenu.

**§ 15. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem A.UT, o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji usług turystycznych, rekreacji i wypoczynku, ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację usług związanych z funkcją podstawową tj. handlu, gastronomii, moteli itp.,
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko jak i przedsięwzięć, dla których na podstawie przepisów szczególnych może być wymagany raport o oddziaływaniu na środowisko,
- 3) zachowanie istniejących obiektów i urządzeń turystyczno-rekreacyjnych z możliwością ich rozbudowy, przebudowy z jednoczesnym porządkowaniem użytkowanej nieruchomości,

- 4) działalność turystyczno-rekreacyjna nie może powodować kolizji z formami użytkowania terenów położonych w sąsiedztwie, ani powodować zagrożenia dla środowiska przyrodniczo-kulturowego,
  - 5) formy zabudowy i zagospodarowania wyznaczonego terenu powinny odpowiadać specyfice funkcji dla jakiej dany teren zostaje wyznaczony,
  - 6) wyklucza się stosowanie w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych – saiding, dachy kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, o kącie nachylenia 30° - 45°,
  - 7) wyklucza się ogrodzenia z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - 8) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów i swobodnego dojazdu do wyznaczonych terenów,
  - 9) powierzchnia przyrodniczo czynna minimum 50% powierzchni wyznaczonego terenu,
  - 10) wysokość nowej zabudowy do dwóch kondygnacji.
2. W stosunku do terenów oznaczonych symbolami A.UT7, A.UT20, A.UT35 i A.UT36 przeznaczonych wyłącznie pod usługi kultury i obsługę ruchu turystycznego, położonych w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” ustala się:
- a) przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń obowiązują ustalenia określone w § 63 niniejszej uchwały.
3. Dla terenu A.UT20 ustala się dodatkowo:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 25 % powierzchni działki,
  - b) odległość zabudowy nowej nie może być mniejsza niż 50,0 m od granicy terenu oznaczonego symbolem A.UK24.
4. Na terenie A.UT35 utrzymuje się istniejącą funkcję oświatową z prawem do remontu, przebudowy i rozbudowy.
5. Na terenie A.UT7 istnieje możliwość lokalizacji funkcji oświatowej.
6. Na terenie oznaczonym symbolem A.UT+US25 utrzymanie istniejącego zagospodarowania z jednoczesnym zwiększaniem udziału usług sportowych, w tym sportów wodnych.
7. Na terenach oznaczonych symbolami A.UT26 i A.UT31 możliwość lokalizacji obiektów motelowo-pensjonatowych.
8. Na terenie A.UT26 przy podejmowaniu wszelkich działań w rejonie stanowiska archeologicznego, pokazanego na rysunku planu, obowiązują ustalenia określone w § 68 niniejszej uchwały.
9. Na terenie A.UT36 możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej.
10. Na terenie A.UT.18 dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej i obiekty związane ze stałym pobytem ludzi.

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A.US28, A.US29 i A.US30 o podstawowym przeznaczeniu dla usługi sportu i rekreacji ustala się:

- 1) urządzenie terenów w sposób umożliwiający działalność sportu wyczynowego, jak i o charakterze wyczynowym,
- 2) zabezpieczenie zaplecza socjalnego i sanitarnego,
- 3) możliwość lokalizacji w zakresie przeznaczenia uzupełniającego obiektów usług handlu i gastronomii, służących funkcji podstawowej,
- 4) budynki związane z działalnością obsługową o wysokości do dwóch kondygnacji,
- 5) ściany budynków bez użycia tworzyw sztucznych - saiding,

- 6) zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 7) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych.

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A.PP1, A.PP2 i A.PP3 o podstawowym przeznaczeniu dla działalności produkcyjno-przemysłowej, ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem przedsięwzięć, dla których na podstawie przepisów szczególnych może być wymagany raport o oddziaływaniu na środowisko,
- 2) ograniczenie ewentualnej uciążliwości do granic działki lub terenu zajmowanego przez daną funkcję,
- 3) możliwość utrzymania istniejących obiektów z możliwością ich rozbudowy i przebudowy,
- 4) wysokość zabudowy – do 12m od poziomu terenu do okapu budynku za wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z obiektem budowlanym zapewniającym możliwość jego użytkowania lub wynikających z funkcji terenu,
- 5) obowiązek zagospodarowania działki zielenią izolacyjną, w tym wysoką oraz innymi obiektami czynnej ochrony przed uciążliwością dla otoczenia,
- 6) powierzchnia przyrodniczo czynna minimum 30% powierzchni działki,
- 7) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla personelu i klientów na danej działce oraz odpowiedniego dojazdu samochodów dostawczych i możliwości rozładunku towarów,
- 8) przy podejmowaniu wszelkich działań w rejonie stanowisk archeologicznych, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia określone w § 68 niniejszej uchwały.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A.PG1, A.PG2, A.PG3 i A.PG17 dla obiektów działalności gospodarczej, jak drobnej wytwórczości i rzemiosła, obsługi rolnictwa, przetwórstwa, magazynów, składów itp., ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko jak i przedsięwzięć dla których na podstawie przepisów szczególnych, może być wymagany raport o oddziaływaniu na środowisko,
- 2) oddziaływanie prowadzonej działalności gospodarczej na środowisko nie może przekraczać granic działki,
- 3) możliwość utrzymania istniejącej zabudowy z prawem do jej rozbudowy, przebudowy i przebudowy,
- 4) wysokość budynków do 9 m od poziomu terenu do okapu budynku,
- 5) obowiązek zagospodarowania działki zielenią izolacyjną, w tym wysoką oraz innymi obiektami czynnej ochrony przed uciążliwością dla otoczenia,
- 6) powierzchnia terenu przyrodniczo czynna minimum 30% powierzchni działki,
- 7) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla personelu i klientów na danej działce oraz odpowiedniego dojazdu dla samochodów dostawczych i możliwość rozładunku towarów,
- 8) na terenie A.PG17 przy podejmowaniu wszelkich działań w rejonie stanowiska archeologicznego, pokazanego na rysunku planu, obowiązują ustalenia określone w § 68 niniejszej uchwały.

**§ 19.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A.PG/U zlokalizowanych wzdłuż drogi krajowej oznaczonej symbolem S, z podstawowym

przeznaczeniem dla lokalizacji obiektów działalności gospodarczej i usługowej, ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko,
  - 2) oddziaływanie prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice działki,
  - 3) zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz służby zdrowia i oświaty,
  - 4) minimalna powierzchnia działki po podziale wynosi 5000 m<sup>2</sup>,
  - 5) wysokość budynków do 12m od poziomu terenu do okapu budynku,
  - 6) obsługa komunikacyjna z dróg lokalnych i dojazdowych, zakaz wjazdów z ekspresowej drogi krajowej, oznaczonej symbolem S,
  - 7) obowiązek zagospodarowania działki zielenią izolacyjną, w tym wysoką oraz innymi obiektami czynnej ochrony przed uciążliwościami dla otoczenia,
  - 8) powierzchnia terenu przyrodniczo czynna minimum 40% powierzchni działki,
  - 9) obowiązek zapewnienia na własnej działce miejsc postojowych dla personelu i klientów oraz odpowiedniego dojazdu dla samochodów dostawczych i możliwość rozładowania towarów.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem A.PG/U1 położonego w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego ustala się:
- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy z prawem wyłącznie do remontów i przebudowy,
  - 2) możliwość lokalizacji zabudowy gospodarczej uzupełniającej służącej funkcji podstawowej o wysokości maksymalnej 5,0 m od poziomu gruntu do okapu,
  - 3) powierzchnia przyrodniczo czynna – minimum 40 % powierzchni działki,
  - 4) nakaz przekształcenia istniejącej funkcji przemysłowej w funkcję nie powodującą uciążliwości dla środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych, z uwzględnieniem preferowanej funkcji usługowej i mieszkaniowej,
  - 5) przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń inwestycyjnych na terenie A.PG/U1 obowiązują ustalenia określone w § 67 niniejszej uchwały.
3. Dla terenu A.PG/U2 położonego w sąsiedztwie obwodnicy miasta Mszczonowa ustala się:
- 1) powierzchnia przyrodniczo czynna minimum 40 % powierzchni działki,
  - 2) obsługa komunikacyjna wyłącznie od dróg: 20KL i KD.
4. Dla terenów A.PG/U3 i A.PG/U4 położonego w sąsiedztwie obwodnicy miasta Mszczonowa ustala się:
- 1) powierzchnia przyrodniczo czynna minimum 40 % powierzchni działki,
  - 2) obsługa komunikacyjna wyłącznie od drogi lokalnej 09KL.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem A.PE o podstawowym przeznaczeniu dla eksploatacji złóż i kopalin, ustala się:

- 1) możliwość prowadzenia eksploatacji złóż w oparciu o koncesję uzyskaną na podstawie przepisów szczególnych, zapewniając integrację wszelkich działań w celu:
  - a) wykonania uprawnień określonych wyżej wymienioną koncesją,
  - b) zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego,
  - c) ochrony środowiska ze szczególnym uwzględnieniem ochrony wód podziemnych,
- 2) rekultywacja terenu po zakończeniu eksploatacji zgodnie ze sposobem i kierunkiem określonym w koncesji,

- 3) przy podejmowaniu wszelkich działań w rejonie stanowisk archeologicznych, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia określone w § 68 niniejszej uchwały.

**§ 21.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem A.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, wyłącznie dla lokalizacji siedlisk i obiektów służących obsłudze gospodarki rolnej,
  - 2) możliwość utrzymania istniejących siedlisk, z prawem do ich modernizacji i rozbudowy,
  - 3) utrzymanie istniejących zadrzewień 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 A.RP nie mogą mieć bezpośredniego dojazdu z dróg 02KGP i 03KG,
  - 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) przy podejmowaniu wszelkich działań w rejonie stanowisk archeologicznych, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia określone w § 68 niniejszej uchwały; rejon stanowiska archeologicznego nr 85 w miejscowości Zboiska przeznacza się do wpisania do rejestru zabytków,
  - 8) dla terenów A.RP położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 03KG, zakaz urządzania nowych zjazdów i włączeń; dostępność wyłącznie poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.RP1 ustala się zakaz zabudowy.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem A.RŁ o podstawowym przeznaczeniu jako łąki ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) utrzymanie istniejących kompleksów łąk jako istotnego elementu przyrodniczego i krajobrazowego gminy z ograniczeniem do ich zabudowy, wyłącznie dla lokalizacji siedlisk i obiektów służących obsłudze,
- 2) możliwość utrzymania istniejących siedlisk z prawem do ich modernizacji i rozbudowy,
- 3) utrzymanie istniejących zadrzewień, rowów, oczek i cieków wodnych,
- 4) utrzymanie istniejących dojazdów do pól; nowe obiekty na terenach A.RŁ nie mogą mieć bezpośredniego dojazdu z dróg 02KGP i 03KG
- 5) przy podejmowaniu wszelkich działań w rejonie stanowisk archeologicznych, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia określone w § 68 niniejszej uchwały.

**§ 23.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem A.LS o podstawowym przeznaczeniu jako lasy ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie istniejących kompleksów leśnych,
  - 2) uwzględnienie ustaleń planu urządzenia lasów,
  - 3) utrzymuje się istniejące osady leśne, z prawem do ich rozbudowy i modernizacji,
  - 4) przy podejmowaniu wszelkich działań w rejonie stanowisk archeologicznych, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia określone w § 68 niniejszej uchwały.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.LS1 objętego strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” utrzymuje się istniejący stan zagospodarowania, przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń obowiązują ustalenia określone w § 63 niniejszej uchwały.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.LD o podstawowym przeznaczeniu jak teren zalesień i ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) utrzymanie dotychczasowego użytkowania rolniczego do czasu przeprowadzenia zalesień,
- 2) utrzymanie istniejących oczek wodnych i cieków,
- 3) zabezpieczenie dogodnego dojazdu do terenów zalesianych.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.ZC- cmentarz w Radziejowicach, znajdującego się w ewidencji zabytków, ustala się utrzymanie istniejącego cmentarza z zachowaniem wartości kulturowych i środowiska przyrodniczego, a w przypadku podejmowania wszelkich działań i zamierzeń obowiązują ustalenia określone w § 66 niniejszej uchwały.

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.ZP jako zieleni parkowa obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejącej zieleni. Z uwagi na położenie terenu w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” przy podejmowaniu wszelkich działań obowiązują ustalenia określone w § 63 niniejszej uchwały.

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem A.WO o podstawowym przeznaczeniu jako tereny wód otwartych ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) utrzymanie rzek Pisia Gągolina i Pisia,
- 2) zakaz przegradzania dolin rzecznych sieciami infrastruktury technicznej,
- 3) użytkowanie wód otwartych do celów rekreacyjnych i sportowych; urządzenie łowisk komercyjnych i stawów hodowlanych musi być poprzedzone zgodą zarządcy wód i terenów przyległych,
- 4) możliwość lokalizacji urządzeń służących regulacji rzek oraz ochrony przeciwpowodziowej.

**§ 28.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem A.KS o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty obsługi ruchu samochodowego, ustala się:

- 1) na terenie A.KS1 lokalizacja „miejsca obsługi podróżnych” – MOP z zachowaniem zasad kształtowania zagospodarowania i zabudowy zgodnie z zasadami określonymi dla MOP przy drodze krajowej S8,
- 2) na terenie A.KS2 lokalizacja parkingu,
- 3) na terenie A.KS3 lokalizacja stacji paliw oraz autograzu,
- 4) na terenie A.KS4 lokalizacja stacji paliw lub parkingu.



## JEDNOSTKA B

**§ 29.** Dla terenów mieszkaniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **B.MN** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja nowej i utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z możliwością rozbudowy, przebudowy obiektów mieszkaniowych z jednoczesnym porządkowaniem użytkowanej działki,
- 2) wyklucza się ogrodzenia z prefabrykowanych elementów betonowych w części frontowej działki,
- 3) powierzchnia terenu przyrodniczo czynna minimum 40 % powierzchni działki,
- 4) wysokość budynków do trzech kondygnacji, w tym użytkowe poddasze,
- 5) dach dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia 30° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę,
- 6) utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji usług zarówno wbudowanych w obiekty mieszkaniowe jak i wolnostojących z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność nie może powodować negatywnego oddziaływania na środowisko przekraczającego granice działki,
- 7) przy podejmowaniu wszelkich działań w rejonie stanowisk archeologicznych, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia określone w § 68 niniejszej uchwały.

**§ 30.** Ustala się warunki szczegółowe zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **B.MN**:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem B.MN1 – istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie ciągów przyulicznych, bądź ukształtowanych zespołów, z możliwością lokalizowania nowej zabudowy uzupełniającej, dla której obowiązują ustalenia § 29,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem B.MN2 – nowo wyznaczonych ciągów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyulicznej bądź nowych, zwartych zespołów zabudowy, obowiązują ustalenia § 29, z zastrzeżeniami:
  - a) nowe działki budowlane na terenach podlegających podziałowi powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiający ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwość wyposażenia terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną,
  - b) dla nowych terenów budowlanych powierzchnia przyrodniczo czynna minimum 50% powierzchni działki,
  - c) minimalna powierzchnia działki po podziale 800 m<sup>2</sup>,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem B.MN3 – istniejącej zabudowy letniskowej jak i mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują ustalenia § 29, z zastrzeżeniami:
  - a) dla nowych terenów budowlanych powierzchnia przyrodniczo czynna minimum 50% powierzchni działki,
  - b) minimalna powierzchnia działki po podziale 1000m<sup>2</sup>,
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem B.MN4 – nowo wyznaczonych terenów zabudowy letniskowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują ustalenia § 29, z zastrzeżeniami:
  - a) nowe działki budowlane na terenach podlegających podziałowi powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiający ich prawidłowe zagospodarowanie,

- zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwości wyposażenia terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną,
- b) wysokość budynków do dwóch kondygnacji, w tym użytkowe poddasze,
  - c) minimalna powierzchnia działki 1200 m<sup>2</sup>,
  - d) powierzchnia przyrodniczo czynna minimum 50% powierzchni działki,
- 5) dla terenów zlokalizowanych na terenie Bolimowsko – Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oznaczonych symbolem B.MN5 – istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy uzupełniającej, obowiązują ustalenia § 29 z zastrzeżeniami:
- a) zakaz lokalizacji nowych obiektów usługowych,
  - b) wysokość budynków do dwóch kondygnacji, w tym użytkowe poddasze,
  - c) minimalna powierzchnia działki po podziale 1200 m<sup>2</sup>,
  - d) powierzchnia przyrodniczo czynna minimum 60% powierzchni działki,
  - e) w związku z występowaniem stanowiska i strefy archeologicznej na terenie we wsi Korytów przed podjęciem wszelkich prac ziemnych obowiązuje zawiadomienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 6) dla terenów zlokalizowanych na terenie Bolimowsko – Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i w strefie ochrony konserwatorskiej „B” we wsi Wręcza, oznaczonych symbolem B.MN6 – nowo wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej obowiązują ustalenia § 29, z zastrzeżeniami:
- a) nowe działki budowlane na terenach podlegających podziałowi powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwości wyposażenia terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną,
  - b) zakaz lokalizacji usług,
  - c) wysokość budynków do dwóch kondygnacji, w tym użytkowe poddasze,
  - d) minimalna powierzchnia działki po podziale 1500 m<sup>2</sup>,
  - e) powierzchnia terenu przyrodniczo czynna minimum 70% powierzchni działki,
- 7) dla terenów położonych na obszarze o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych, oznaczonych symbolem B.MN7 – istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej, z możliwością lokalizowania nowej zabudowy uzupełniającej, obowiązują ustalenia § 29, z zastrzeżeniami:
- a) zakaz lokalizacji nowych obiektów usługowych,
  - b) nowe działki budowlane, na terenach podlegających podziałowi, powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwości wyposażenia terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną,
  - c) minimalna powierzchnia działki po podziale 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) wysokość budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym oraz 1,5 kondygnacji z poddaszem nieużytkowym,
  - e) wysokość budynków gospodarczych – do 4 m od powierzchni terenu do okapu budynku,
  - f) wysokość podpiwniczenia do 1 m ponad poziom terenu, podpiwniczenie wyższe będzie traktowane jako kondygnacja budynku,
  - g) stosowanie prostej i zwartej bryły opartej na rzucie wydłużonego prostokąta, kalenicowy układ budynku mieszkalnego stawianego równolegle do linii rozgraniczającej dróg,
  - h) zakaz realizacji budynków z elementami deformującymi jak np. stropodachy o nachyleniu połaci poniżej 30°, czy płaskie dachy,

- i) zakaz stosowania schodkowego zwieńczenia ścian budynków oraz wprowadzania do elewacji lusterek jak i innych elementów pseudodekoracyjnych,
  - j) w nawiązaniu do ustaleń § 29 pkt. 2 zaleca się ogrodzenia drewniane,
  - k) powierzchnia przyrodniczo czynna minimum 60 % powierzchni działki,
- 8) dla terenów położonych na obszarze o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych, oznaczonych symbolem B.MN8 – nowo wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej, obowiązują ustalenia § 29, z zastrzeżeniami:
- a) zakaz lokalizacji usług;
  - b) nowe działki budowlane powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwości wyposażenia terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną,
  - c) minimalna powierzchnia działki po podziale 1200 m<sup>2</sup>,
  - d) wysokość budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym oraz 1,5 kondygnacji z poddaszem nieużytkowym,
  - e) wysokość budynków gospodarczych – do 4 m od powierzchni terenu do okapu budynku,
  - f) wysokość podpiwniczenia do 1 m ponad poziom terenu, podpiwniczenie wyższe będzie traktowane jako kondygnacja budynku,
  - g) stosowanie prostej i zwartej bryły budynku opartej na rzucie wydłużonego prostokąta, kalenicowy układ budynku mieszkalnego stawianego równolegle do linii rozgraniczającej dróg,
  - h) zakaz realizacji budynków z elementami deformującymi jak np. stropodachy o nachyleniu połaci poniżej 30°, czy płaskie dachy,
  - i) zakaz stosowania schodkowego zwieńczenia ścian budynków oraz wprowadzania do elewacji lusterek jak i innych elementów pseudodekoracyjnych,
  - j) w nawiązaniu do ustaleń § 29 pkt. 2 zaleca się ogrodzenia drewniane,
  - k) powierzchnia przyrodniczo czynna minimum 70 % powierzchni działki,
- 9) dla terenu zlokalizowanego w strefie ochrony konserwatorskiej „B” oraz położonego na obszarze o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych, oznaczonego symbolem B.MN10 – istniejącego terenu zabudowy jednorodzinnej, obowiązują ustalenia § 29 z zastrzeżeniami:
- a) wysokość rozbudowy istniejącej zabudowy i nowej zabudowy do 8,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
  - b) dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia 30° – 45°, materiał pokryciowy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**§ 31. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B.UO1 i B.UO12 o podstawowym przeznaczeniu dla usług oświaty ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów szkoły z możliwością rozbudowy, przebudowy oraz lokalizowanie nowej zabudowy bądź wymiany w miejsce zdegradowanej,
- 2) możliwa lokalizacja obiektów towarzyszących, w tym gospodarczych i garażowych jako budynków parterowych, o kształcie i formie odpowiadającej otoczeniu,
- 3) w stosunku do nowej zabudowy i zabudowy modernizowanej obowiązuje:
  - a) obiekty nie mogą przekraczać wysokości zabudowy istniejącej,
  - b) zakaz stosowania w elewacjach budynków tworzyw sztucznych – saiding,

- 4) dopuszcza się możliwość zmiany przeznaczenia obiektów oświaty na inne funkcje usługowe, pod warunkiem, że ich działalność nie będzie powodować negatywnego oddziaływania na środowisko przekraczającego granice terenu.
2. Na terenach o których mowa w ust.1:
  - a) na terenie B.UO1 – szkoła w Korytowie,
  - b) na terenie B.UO12 – szkoła we Wręczy.

**§ 32.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.UK2 o podstawowym przeznaczeniu pod usługi sakralne w Pieńkach Towarzystwo z możliwością lokalizacji kaplicy bądź kościoła z towarzyszącą zabudową gospodarczą i garażową jako budynki parterowe odpowiadające kształtem i formą otoczeniu.

**§ 33.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.UZ3 o podstawowym przeznaczeniu jako usługi zdrowia w Pieńkach Towarzystwo ustala się możliwość lokalizacji obiektów rehabilitacji i towarzyszących usług służących funkcji podstawowej ustala się:

- 1) wysokość zabudowy – do 12m od poziomu terenu do okapu budynku,
- 5) stonowana kolorystyka budynków,
- 6) powierzchnia terenu przyrodniczo czynna minimum 40% powierzchni terenu.

**§ 34.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B.US o podstawowym przeznaczeniu dla usługi sportu i rekreacji ustala się:

- 1) urządzenie terenów w sposób umożliwiający działalność sportu wyczynowego jak i o charakterze rekreacyjnym,
  - 2) zabezpieczenia zaplecza socjalnego i sanitarnego,
  - 3) możliwość lokalizacji w zakresie przeznaczenia uzupełniającego obiektów usług handlu i gastronomii, służących funkcji podstawowej,
  - 4) budynki związane z działalnością obsługową o wysokości do dwóch kondygnacji,
  - 5) ściany budynków bez użycia tworzyw sztucznych - saiding,
  - 6) zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - 7) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych.
2. Ustala się w stosunku do terenów oznaczonych symbolami :
- 1) B.US+U4 – projektowane obiekty sportowo-rekreacyjne w Pieńkach Towarzystwo wraz z usługami towarzyszącymi,
  - 2) B.US5 – utrzymanie istniejących obiektów sportowych i boiska w Korytowie z możliwością rozbudowy,
  - 3) B.US6 – utrzymanie istniejącego zagospodarowania w Krzyżówce,
  - 4) B.US+U13 utrzymanie istniejącego zagospodarowania w Korytowie A.

**§ 35.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem B.U o podstawowym przeznaczeniu pod usługi różne, ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów z możliwością ich przebudowy i rozbudowy z jednoczesnym porządkowaniem użytkowanej nieruchomości,
- 2) działalność usługowa nie może powodować zakłócania warunków zamieszkania w sąsiedztwie ani powodować kolizji z formami użytkowania terenów położonych w pobliżu,
- 3) obowiązek zapewnienia dojazdów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych użytkowników i obsługi oraz dla samochodów dostawczych wraz z zapewnieniem możliwości rozładunku towarów,

- 4) w stosunku do nowej zabudowy obowiązuje:
    - a) wysokość budynków usługowych – do 12m od poziomu terenu do okapu budynku,
    - b) zakaz stosowania w elewacjach budynków tworzyw sztucznych – saiding,
  - 5) powierzchnia przyrodniczo czynna minimum 30% powierzchni działki,
  - 6) przy podejmowaniu wszelkich działań w rejonie stanowisk archeologicznych, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia określone w § 68 niniejszej uchwały.
2. Ustala się w stosunku do terenów oznaczonych symbolami:
- a) B.U6, B.U7, B.U9, B.U10 i B.U11 – utrzymanie istniejących obiektów,
  - b) B.U8 – rozwój funkcji usługowej z możliwością utrzymania istniejących obiektów,
  - c) B.U14 – rozwój funkcji usługowej z możliwością lokalizacji stacji autogazu i obsługi samochodowej.

**§ 36.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B.PG1, B.PG2 i B.PG3 dla lokalizacji obiektów działalności gospodarczej, jak drobnej wytwórczości i rzemiosła, obsługi rolnictwa, przetwórstwa, magazynów, składów itp., ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko jak i przedsięwzięć dla których, na podstawie przepisów szczególnych, może być wymagany raport o oddziaływaniu na środowisko,
- 2) oddziaływanie prowadzonej działalności gospodarczej na środowisko nie może przekraczać granic działki,
- 3) możliwość utrzymania istniejącej zabudowy z prawem do jej rozbudowy i przebudowy,
- 4) wysokość budynków do 9 m od poziomu terenu do okapu budynku,
- 5) obowiązek zagospodarowania działki zielenią izolacyjną, w tym wysoką oraz innymi obiektami czynnej ochrony przed uciążliwościami dla otoczenia,
- 6) powierzchnia terenu przyrodniczo czynna minimum 30% powierzchni działki,
- 7) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla personelu i klientów na danej działce oraz odpowiedniego dojazdu dla samochodów dostawczych i możliwości rozładowania towarów,
- 8) przy podejmowaniu wszelkich działań w rejonie stanowisk archeologicznych, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia określone w § 68 niniejszej uchwały.

**§ 37.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem B.PE o podstawowym przeznaczeniu dla eksploatacji złóż i kopalin, ustala się:

- 1) możliwość prowadzenia eksploatacji złóż w oparciu o koncesję uzyskaną na podstawie przepisów szczególnych, zapewniając integrację wszelkich działań w celu:
  - a) wykonania uprawnień określonych wyżej wymienioną koncesją,
  - b) zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego,
  - c) ochrony środowiska ze szczególnym uwzględnieniem ochrony wód podziemnych,
- 2) rekultywacja terenu po zakończeniu eksploatacji zgodnie ze sposobem i kierunkiem określonym w decyzji,
- 3) przy podejmowaniu wszelkich działań w rejonie stanowisk archeologicznych, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia określone w § 68 niniejszej

uchwały; rejon stanowiska archeologicznego nr 61 w miejscowości Olszówka przeznacza się do wpisania do rejestru zabytków.

**§ 38.** 1. 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, wyłącznie dla lokalizacji siedlisk i obiektów służących obsłudze gospodarki rolnej,
  - 2) możliwość utrzymania istniejących siedlisk, z prawem do ich modernizacji i rozbudowy,
  - 3) utrzymanie istniejących zadrzewień 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) przy podejmowaniu wszelkich działań w rejonie stanowisk archeologicznych, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia określone w § 68 niniejszej uchwały,
  - 8) na rysunku planu pokazano przebieg projektowanej trasy komunikacyjnej klasy „GP” – jako obejścia miasta Żyrardów, na wyznaczonej trasie obowiązuje zakaz zabudowy.
2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem B.RP1 ustala się:
- 1) możliwość eksploatacji złóż i kopalin po uzyskaniu koncesji na podstawie przepisów szczególnych,
  - 2) rekultywacja terenu po zakończeniu eksploatacji zgodnie ze sposobem i kierunkiem określonym w koncesji,
  - 3) na terenie B.RP1 rejon stanowiska archeologicznego nr 61 w miejscowości Olszówka przeznacza się do wpisania do rejestru zabytków.

**§ 39.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem B.RŁ o podstawowym przeznaczeniu jako łąki ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) utrzymanie istniejących kompleksów łąk jako istotnego elementu przyrodniczego i krajobrazowego gminy,
- 2) możliwość utrzymania istniejących siedlisk z prawem do ich modernizacji i rozbudowy,
- 3) utrzymanie istniejących zadrzewień, rowów, oczek i cieków wodnych,
- 4) utrzymanie istniejących dojazdów do pól; nowe obiekty na terenach B.RŁ nie mogą mieć bezpośredniego dojazdu z dróg 02KGP i 03KG,
- 5) przy podejmowaniu wszelkich działań w rejonie stanowisk archeologicznych, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia określone w § 68 niniejszej uchwały.

**§ 40.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem B.LS o podstawowym przeznaczeniu jako lasy ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie istniejących kompleksów leśnych,
- 2) uwzględnienie ustaleń planu urządzenia lasów,
- 3) utrzymuje się istniejące osady leśne, z prawem do ich rozbudowy i modernizacji,
- 4) przy podejmowaniu wszelkich działań w rejonie stanowisk archeologicznych, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia określone w § 68 niniejszej uchwały.

**§ 41.** 1. Dla terenu parku leśnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B.LS1 z obiektem zabytkowego dworku we Wręczy, objętego strefą ochrony konserwatorskiej „B” obowiązują ustalenia określone w § 64 niniejszej uchwały,

- a) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie terenu leśnego,
- b) przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń obowiązują ustalenia określone w § 64 niniejszej uchwały.

**§ 42.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.LD o podstawowym przeznaczeniu jako terenu zalesień ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) utrzymanie dotychczasowego użytkowania rolniczego do czasu przeprowadzenia zalesień,
- 2) utrzymanie istniejących oczek wodnych i cieków,
- 3) zabezpieczenie dogodnego dojazdu do terenów zalesionych.

**§ 43.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem B.WO o podstawowym przeznaczeniu jako terenów wód otwartych ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) utrzymanie rzek Pisia Gagolina i Orzesza wraz z dopływami, wprowadza się zakaz likwidacji rowów, zakoli, zbiorników i oczek wodnych z jednoczesnym zakazem ich zanieczyszczania i ograniczania dostępu do nich,
- 2) zakaz przegradzania dolin rzecznych sieciami infrastruktury technicznej,
- 3) użytkowanie wód otwartych do celów rekreacyjnych i sportowych; urządzenie łowisk komercyjnych i stawów hodowlanych musi być poprzedzone zgodą zarządcy wód i terenów przyległych,
- 4) możliwość lokalizacji urządzeń służących regulacji rzek oraz ochrony przeciwpowodziowej.

**§ 44.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B.KS1, B.KS2 i B.KS3 o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty obsługi ruchu samochodowego, ustala się:

- 1) oddziaływanie na środowisko nie wykraczające poza granice terenu,
- 2) wysokość obiektów nie może przekroczyć dwóch kondygnacji,
- 3) lokalizacja parkingu z obiektami towarzyszącymi służącymi obsłudze ruchu samochodowego i podróżnych,
- 4) na terenie B.KS2 utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z przeznaczeniem do modernizacji i rozbudowy,

- 5) na terenie B.KS2 znajduje się rejon stanowiska archeologicznego, przy podejmowaniu wszelkich działań w rejonie stanowiska obowiązują ustalenia określone w § 68 niniejszej uchwały.

## **JEDNOSTKA C**

**§ 45.** Dla terenów mieszkaniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem C.MN o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja nowej i utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z możliwością rozbudowy, przebudowy obiektów mieszkaniowych z jednoczesnym porządkowaniem użytkowanej działki,
- 2) wyklucza się ogrodzenia z prefabrykowanych elementów betonowych w części frontowej działki,
- 3) wysokość budynków do dwóch kondygnacji, w tym użytkowe poddasze,
- 4) przy podejmowaniu wszelkich działań w rejonie stanowisk archeologicznych, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia określone w § 68 niniejszej uchwały,
- 5) dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia 30° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę.

**§ 46.** Ustala się warunki szczegółowe zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem C.MN:

- 1) dla terenów zlokalizowanych na terenie Bolimowsko – Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i częściowo położonych w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, oznaczonych symbolem C.MN5 – istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej z możliwością lokalizowania nowej zabudowy uzupełniającej, obowiązują ustalenia § 45, z zastrzeżeniami:
  - a) zakaz lokalizacji nowych obiektów usługowych,
  - b) minimalna powierzchnia działki po podziale 1200m<sup>2</sup>,
  - c) powierzchnia przyrodniczo czynna minimum 60% powierzchni działki,
  - d) tereny C.MN5 położone w miejscowości Kuklówka Zarzecze przy drodze 18KL objęte są konserwatorską strefą archeologiczną stanowiska archeologicznego nr 82,
  - e) dla terenów C.MN5 położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej, oznaczonej symbolem 03KG, zakaz urządzania nowych zjazdów i włączeń oraz podziałów gruntów w sposób wymagający urządzania zjazdów, obsługa komunikacyjna nowej zabudowy z dróg dojazdowych i wewnętrznych; dostępność wyłącznie poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy,
- 2) dla terenów zlokalizowanych na terenie Bolimowsko–Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i częściowo położonych w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, oznaczonych symbolem C.MN6 – nowo wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej, obowiązują ustalenia § 45, z zastrzeżeniami:
  - a) nowe działki budowlane na terenach podlegających podziałowi powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej



- działki, możliwości wyposażenia terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną,
- b) zakaz lokalizacji usług,
  - c) minimalna powierzchnia działki po podziale 1500m<sup>2</sup>,
  - d) powierzchnia terenu przyrodniczo czynna minimum 70% powierzchni działki,
  - e) przy podejmowaniu wszelkich działań w rejonie stanowisk archeologicznych, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia określone w § 68 niniejszej uchwały,
  - f) dla terenów C.MN6 położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej, oznaczonej symbolem 03KG, zakaz urządzania nowych zjazdów i włączeń oraz podziałów gruntów w sposób wymagający urządzania zjazdów, obsługa komunikacyjna nowej zabudowy z dróg dojazdowych i wewnętrznych; dostępność wyłącznie poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy,

**§ 47.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem C.UA1 z podstawowym przeznaczeniu pod usługi administracji, ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów z możliwością ich przebudowy i rozbudowy z jednoczesnym porządkowaniem użytkowanej nieruchomości,
- 2) w stosunku do rozbudowy istniejącej zabudowy i nowej zabudowy obowiązuje:
  - a) wysokość budynków do dwóch kondygnacji,
  - b) zakaz stosowania w elewacjach budynków tworzyw sztucznych - saiding,
- 3) powierzchnia przyrodniczo czynna minimum 30% powierzchni działki,
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla klientów i obsługi na terenie działki lub zorganizowanie odpowiedniego parkingu.

**§ 48.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami C.UO4 o podstawowym przeznaczeniu dla usług oświaty w Kuklówce Radziejowskiej, ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów z możliwością ich przebudowy i rozbudowy,
- 2) w stosunku do rozbudowy istniejącej zabudowy i nowej zabudowy na terenie obowiązuje:
  - a) wysokość budynków do dwóch kondygnacji,
  - b) zakaz stosowania w elewacjach budynków tworzyw sztucznych - saiding,
- 3) powierzchnia przyrodniczo czynna minimum 30% powierzchni działki,
- 4) dopuszcza się zmianę przeznaczenia obiektów oświaty na inne funkcje usługowe pod warunkiem, że ich działalność nie będzie powodować negatywnego oddziaływania na środowisko przekraczającego granice terenu.

**§ 49.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem C.UK3 o podstawowym przeznaczeniu pod usługi sakralne ustala się utrzymanie istniejącego kościoła wraz z plebanią w Kuklówce Zarzecznej.

**§ 50.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem C.U57 i C.U58 o podstawowym przeznaczeniu dla usługi sportu i rekreacji ustala się:

- 1) urządzenie terenów w sposób umożliwiający działalność sportu wyczynowego jak i o charakterze rekreacyjnym,
- 2) zabezpieczenia zaplecza socjalnego i sanitarnego,

- 3) możliwość lokalizacji w zakresie przeznaczenia uzupełniającego obiektów usług handlu i gastronomii, służących funkcji podstawowej,
- 4) budynki związane z działalnością obsługową o wysokości do dwóch kondygnacji,
- 5) ściany budynków bez użycia tworzyw sztucznych - siding,
- 6) zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 7) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych.

**§ 51.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami C.U2, C.U5, C.U6, C.U11 i C.U12 o podstawowym przeznaczeniu pod usługi różne, ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących obiektów z możliwością ich przebudowy i rozbudowy z jednoczesnym porządkowaniem użytkowanej nieruchomości,
- 2) działalność usługowa nie może powodować zakłócania warunków zamieszkania w sąsiedztwie ani powodować kolizji z formami użytkowania terenów położonych w pobliżu,
- 3) obowiązek zapewnienia dojazdów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych użytkowników i obsługi oraz dla samochodów dostawczych wraz z zapewnieniem możliwości rozładunku towarów,
- 4) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy – do 6m od poziomu terenu do okapu budynku.
- 5) powierzchnia terenu przyrodniczo czynna – minimum 30% powierzchni terenu,
- 6) teren C.U2 położony w miejscowości Kuklówka Zarzecze przy drodze 18KL objęty jest konserwatorską strefą archeologiczną stanowiska archeologicznego nr 82,
- 7) na terenie C.U12 możliwość lokalizacji zabudowy obsługi komunikacji samochodowej i stacji autogazu.

**§ 52.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami C.UT9 i C.UT10, o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji usług turystycznych, rekreacji i wypoczynku sezonowego, ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację usług związanych z funkcją podstawową tj. handlu, gastronomii, moteli itp.,
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko jak i przedsięwzięć, dla których na podstawie przepisów szczególnych może być wymagany raport o oddziaływaniu na środowisko,
- 3) działalność turystyczno-rekreacyjna nie może powodować kolizji z formami użytkowania terenów położonych w sąsiedztwie, ani powodować zagrożenia dla środowiska przyrodniczo-kulturowego,
- 4) formy zabudowy i zagospodarowania wyznaczonego terenu powinny odpowiadać specyfice funkcji dla jakiej dany teren zostaje wyznaczony,
- 5) wyklucza się stosowanie w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych - siding, dachy kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, o kącie nachylenia 30° - 45°,
- 6) wyklucza się ogrodzenia z prefabrykowanych elementów betonowych,
- 7) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów i swobodnego dojazdu do wyznaczonych terenów,
- 8) powierzchnia przyrodniczo czynna minimum 50% powierzchni wyznaczonego terenu,
- 9) wysokość nowej zabudowy do trzech kondygnacji,

- 10) teren C.UT9 położony w miejscowości Kuklówka Zarzecze przy drodze 18KL objęty jest konserwatorską strefą archeologiczną stanowiska archeologicznego nr 82.
2. Na terenach oznaczonych symbolem C.UT10 w Budach Nowych i w Budach Józefowskich, po rekultywacji wyrobisk urządzenie usług komercyjnych z zielenią towarzyszącą dla lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów rekreacyjnych jak pola golfowe, tory hipiczne, sportowe, hotelowe, gastronomiczne itp. wraz z infrastrukturą drogową i techniczną.
3. Przy podejmowaniu wszelkich działań w rejonie stanowisk archeologicznych, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia określone w § 68 niniejszej uchwały.

**§ 53.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem C.PP o podstawowym przeznaczeniu dla działalności produkcyjno-przemysłowej, ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem przedsięwzięć, dla których na podstawie przepisów szczególnych może być wymagany raport o oddziaływaniu na środowisko,
- 2) ograniczenie ewentualnej uciążliwości do granic działki lub terenu zajmowanego przez daną funkcję,
- 3) wysokość zabudowy – do 12m od poziomu terenu do okapu budynku z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z obiektem budowlanym zapewniającym możliwość jego użytkowania lub wynikających z funkcji terenu,,
- 4) obowiązek zagospodarowania działki zielenią izolacyjną, w tym wysoką oraz innymi obiektami czynnej ochrony przed uciążliwością dla otoczenia,
- 5) powierzchnia przyrodniczo czynna minimum 30% powierzchni działki,
- 6) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla personelu i klientów na danej działce oraz odpowiedniego dojazdu samochodów dostawczych i możliwości rozładowania towarów.

**§ 54.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami C.PG1, C.PG2, C.PG3 i C.PG4 dla obiektów działalności gospodarczej, jak drobnej wytwórczości i rzemiosła, obsługi rolnictwa, przetwórstwa, magazynów, składów itp., ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko jak i przedsięwzięć dla których na podstawie przepisów szczególnych, może być wymagany raport o oddziaływaniu na środowisko,
- 2) oddziaływanie prowadzonej działalności gospodarczej na środowisko nie może przekraczać granic działki,
- 3) wysokość budynków do 9 m od poziomu terenu do okapu budynku,
- 4) obowiązek zagospodarowania działki zielenią izolacyjną, w tym wysoką oraz innymi obiektami czynnej ochrony przed uciążliwością dla otoczenia,
- 5) powierzchnia terenu przyrodniczo czynna minimum 30% powierzchni działki,
- 6) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla personelu i klientów na danej działce oraz odpowiedniego dojazdu dla samochodów dostawczych i możliwość rozładowania towarów,
- 7) dla terenów C.PG1 i C.PG3 położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej, oznaczonej symbolem 03KG, zakaz urządzeń nowych zjazdów i włączeń oraz podziałów gruntów w sposób wymuszający urządzania zjazdów, obsługa komunikacyjna z dróg dojazdowych i wewnętrznych,

- 8) dla terenu C.PG4 możliwość lokalizacji obiektów usługowych, utrzymanie istniejącego zagospodarowania z prawem do przebudowy i rozbudowy.

**§ 55.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem C.PE o podstawowym przeznaczeniu dla eksploatacji złóż i kopalin, ustala się:

- 1) możliwość prowadzenia eksploatacji złóż w oparciu o koncesję uzyskaną na podstawie przepisów szczególnych, zapewniając integrację wszelkich działań w celu:
  - a) wykonania uprawnień określonych wyżej wymienioną koncesją,
  - b) zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego,
  - c) ochrony środowiska ze szczególnym uwzględnieniem ochrony wód podziemnych,
- 2) rekultywacja terenu po zakończeniu eksploatacji zgodnie ze sposobem i kierunkiem określonym w koncesji,
- 3) przy podejmowaniu wszelkich działań w rejonie stanowisk archeologicznych, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia określone w § 68 niniejszej uchwały.

**§ 56.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem C.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, wyłącznie dla lokalizacji siedlisk i obiektów służących obsłudze gospodarki rolnej,
- 2) możliwość utrzymania istniejących siedlisk, z prawem do ich przebudowy i rozbudowy,
- 3) utrzymanie istniejących zadrzewień 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 C.RP nie mogą mieć bezpośredniego dojazdu od drogi 03KG,
- 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) przy podejmowaniu wszelkich działań w rejonie stanowisk archeologicznych, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia określone w § 68 niniejszej uchwały, rejon stanowiska archeologicznego nr 12 w miejscowości Budy Nowe przeznacza się do wpisania do rejestru zabytków,
- 8) dla terenów C.RP położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 03KG, zakaz urządzania nowych zjazdów i włączeń; dostępność włączenia poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy.

**§ 57.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem C.RŁ o podstawowym przeznaczeniu jako łąki ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) utrzymanie istniejących kompleksów łąk jako istotnego elementu przyrodniczego i krajobrazowego gminy,

- 2) możliwość utrzymania istniejących siedlisk z prawem do ich modernizacji i rozbudowy,
- 3) utrzymanie istniejących zadrzewień, rowów, oczek i cieków wodnych,
- 4) utrzymanie istniejących dojazdów do pól; nowe obiekty na terenach B.RŁ nie mogą mieć bezpośredniego dojazdu z dróg 02KGP i 03KG,
- 5) przy podejmowaniu wszelkich działań w rejonie stanowisk archeologicznych, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia określone w § 68 niniejszej uchwały.

**§ 58.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem C.LS o podstawowym przeznaczeniu jako lasy ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie istniejących kompleksów leśnych,
- 2) uwzględnienie ustaleń planu urządzenia lasów,
- 3) utrzymuje się istniejące osady leśne, z prawem ich rozbudowy i modernizacji,
- 4) przy podejmowaniu wszelkich działań w rejonie stanowisk archeologicznych, pokazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia określone w § 68 niniejszej uchwały.

**§ 59.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem C.LD o podstawowym przeznaczeniu jak teren zalesień i ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) utrzymanie dotychczasowego użytkowania rolniczego do czasu przeprowadzenia zalesień,
- 2) utrzymanie istniejących oczek wodnych i cieków,
- 3) zabezpieczenie dogodnego dojazdu do terenów zalesianych.

**§ 60.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami C.ZC1- cmentarz w Kuklówce Zarzecznej i C.ZC2 – cmentarz w Adamowie, znajdujących się w ewidencji zabytków, ustala się zachowanie wartości kulturowych i środowiska przyrodniczego, a w przypadku podejmowania wszelkich działań i zamierzeń obowiązują ustalenia określone w § 66 niniejszej uchwały.

**§ 61.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem C.WO o podstawowym przeznaczeniu jako tereny wód otwartych ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) utrzymanie rzeki Pisia Tuczna wraz z dopływami; wprowadza się zakaz likwidacji rowów, zakoli, zbiorników i oczek wodnych z jednoczesnym zakazem ich zanieczyszczania i ograniczania dostępu do nich,
- 2) zakaz przegradzania dolin rzecznych sieciami infrastruktury technicznej,
- 3) użytkowanie wód otwartych do celów rekreacyjnych i sportowych, urządzenie łowisk komercyjnych i stawów hodowlanych musi być poprzedzone zgodą zarządcy wód i terenów przyległych,
- 4) możliwość lokalizacji urządzeń służących regulacji rzeki oraz ochrony przeciwpowodziowej.

## **JEDNOSTKA ALP**

**§ 62.** Dla terenów zaliczanych do jednostki ALP – obejmujących lasy państwowe, ustala się:

- 1) zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych stanowiących element systemu ekologicznego obszarów chronionych oraz istotny walor gminy dla rozwoju turystyki, rekreacji i dydaktyki,
- 2) utrzymanie istniejących lasów wraz z pozostawieniem istniejących osad leśnych i zagospodarowania lasów dla celów gospodarczych i turystyczno-rekreacyjnych,
- 3) uwzględnienie ustaleń planów urządzania lasów,
- 4) zakaz degradacji stosunków wodnych,
- 5) zakaz degradacji zasobów glebowych,
- 6) zakaz wykorzystywania terenów leśnych jako miejsc usuwania odpadów, odprowadzania ścieków,
- 7) w przypadku sąsiedztwa lasu z istniejącymi terenami zabudowanymi lub wyznaczonymi do zabudowy – nowe obiekty powinny być lokalizowane z zachowaniem przepisów przeciwpożarowych,
- 8) zabezpieczenia dogodnego dojazdu do terenów leśnych.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia dotyczące granic i zasad zagospodarowania terenów i obiektów dóbr kultury podlegających ochronie**

**§ 63.** 1. W planie wyznacza się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” pokazaną na rysunku planu, obejmującą zespół pałacowo-parkowy w Radziejowicach na terenach oznaczonych symbolami A.UK6, A.UT7, A.U9, A.U11, A.UT20, A.UK24, A.U32, A.UT35, A.ZP oraz A.MN9 i A.MN.10.

W strefie tej należy:

- 1) zachować elementy historycznego układu przestrzennego,
  - 2) obiekty o wartościach zabytkowych poddawać restauracji, remontom i konserwacji,
  - 3) nową zabudowę dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły zabudowy przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz w nawiązaniu z formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Nie może ona dominować nad zabudową historyczną, wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i funkcjonalne.
2. Na obszarze strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” obowiązuje wymóg uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przy podejmowaniu wszelkich działań inwestycyjnych, w tym:
- 1) budowy nowych obiektów kubaturowych,
  - 2) przebudowy, rozbudowy i remontów, a także zmiany funkcji obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków i w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

- 3) prowadzenia wszelkich prac ziemnych, prowadzących do trwałych zmian ukształtowania terenu,
- 4) wznoszenia ogrodzeń trwałych.

**§ 64.** 1. W planie wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej „B” pokazane na rysunku planu, obejmujące:

- 1) zespół kościoła par. p.w. św. Kazimierza w Radziejowicach na terenie oznaczonym symbolem A.UK5
- 2) zespół dworsko-parkowy w Kuklówce Zarzecznej na terenie oznaczonym symbolem C.ZP
- 3) park leśny przy dworku we Wręczy, na terenie oznaczonym symbolem B.LS1

2. W strefach, o których mowa w ust. 1, należy:

- 1) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych oraz kompozycję zieleni,
  - 2) obiekty o wartościach zabytkowych poddawać restauracji, remontom i konserwacji z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
  - 3) przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym,
  - 4) nową zabudowę dostosować do istniejącej, historycznej kompozycji przestrzennej.
3. Przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń na obszarach stref, o których mowa w ust. 1, należy uzyskać opinię Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 65.** 1. W planie ustala się zachowanie i ochronę dóbr kultury wpisanych do rejestru zabytków w miejscowościach:

1) Radziejowice

- a) Zespół pałacowo-parkowy, **Nr rejestru 20**, Dec. z dnia 02.06.1958 r., obejmujący:
  - pałac mur. Pocz. XVII w, przebud. 1678-1684 r., odbud. 1802r. proj. J. Kubicki, remont z dobud. portyku i balkonu k. XIX w. restaur. 1956-1964 r, proj. J.Cydzik
  - łącznik mur. 1910 r., proj. J.Kubicki
  - zameczek- mur. XVI w., przebud. XVII w. odbud. 1802 r., proj. J. Kubicki, remont 1895 r., restauracja 1956-1964 r., proj. J. Cydzik
  - dwór – drew. 1800 r., proj. J. Kubicki, remont 1979 r. **Nr rejestru 50**, Dec. z dnia 22.03.1966 r.
  - czworak – dom nr 18 – mur.1 poł. XIX w, **Nr rejestru 318**, Dec. z dnia 22.05.1975 r.
  - czworak – dom nr 19 – mur. 1poł. XIX w., **Nr rejestru 37**. Dec. z dnia 22.05.1975 r.
  - dworska stajnia – mur.1poł. XIX w.. restaurowany 1956-1964 r. remont, w 70-tych latach XX w., **Nr rejestru 60**, Dec. z dnia 01.12.1966 r.
  - park dworski – **Nr rejestru 579**, Dec. z dnia 18.05.1982 r.
- b) zespół kościoła par. p.w. św. Kazimierza obejmujący:
  - kościół – mur.1820-1822 r. proj. J. Kubicki – remont – 1873,1883,1939 r. (arch. K. Jakimowicz) **Nr rejestru 40**, Dec. z dnia 02.02.1962 r.

- dzwonnica – mur. 1820r., proj. J. Kubicki – remont.-1980 r., **Nr rejestru 40**, Dec. z dnia 02.02.1962 r.
  - plebania – mur. 1820 r. . proj. J. Kubicki – przebud.XIX-XX w.
  - organistówka ul. Kubickiego 3 – mur. 1920 r.
- c) młyn wodny, **Nr rejestru 306**, Dec. z dnia 06.05.1975 r.
- d) zespół aleji, **Nr rejestru 545**, Dec. Z dnia 05.05.1980 r.
- Radziejowice Parcel – aleja lipowa (700 m)
  - Radziejowice – przy drodze od zach. strony parku pałacowego – aleja jesionowa (400 m )
  - Radziejowice – wzdłuż drogi przed pałacem – aleja lipowa (300 m )
  - Radziejowice – wzdłuż drogi do kościoła – aleja lipowo-kasztanowo-klonowa (300 m )
  - Radziejowice – przy starym trakcie warszawskim – aleja jednostronna lipowa (230 m )
- d) cmentarz rzym.-katolicki, **Nr rejestru 836**, Dec. z dnia 19.12.1991 r.

## 2) Kuklówka Radziejowicka

### a) zespół dworsko-parkowy

- dwór dREW. 1980 r., **Nr rejestru 43**, Dec. z dnia 23.03.1962 r.
- park z 2 poł. XIX w., **Nr rejestru 529**, Dec. z dnia 5.05.1980 r.

## 3) Adamów

### 4) mogiła zbiorowa, **Nr rejestru 917**, Dec. z dnia 21.12.1992 r.

## 2. Dla terenów i obszarów wymienionych w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) użytkowanie wyłącznie w sposób odpowiadający ich wartości zabytkowej i zgodnie z zasadami opieki nad zabytkami,
- 2) utrzymanie we właściwym stanie poprzez podejmowanie działań ochronnych, zabezpieczających przed zanieczyszczeniem , uszkodzeniem, dewastacją oraz konserwacyjnych zgodnie z zasadami konserwacji zabytków,
- 3) zakaz wyrębu drzew na cele gospodarcze, wydzielania warzywników, zasypywania stawów, prowadzenia działalności gospodarczej i usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki,
- 4) zakaz podziału terenów parkowych na odrębne działki,
- 5) nieprzekraczalną linię nowej zabudowy od granic parków zabytkowych ustala się na 25m,
- 6) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddawać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej i projektowanej funkcji do wartości obiektu,
- 7) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły zabudowy przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Nie może ona dominować nad zabudową historyczną, wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i funkcjonalne.

## 3. Przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń na terenie zespołów i w obiektach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje uzyskanie zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.



**§ 66.** 1. Ustala się zachowanie i ochronę dóbr kultury znajdujących się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w następujących miejscowościach:

1) Budy Mszczonowskie

- a) kapliczka – mur. Z 1939 r.
- b) dom z częścią gospodarczą nr 5 – mur. 1920-1930 r.
- c) dom nr 9 – drewniany 1924 r.
- d) dom nr 13 – drewniany 1930-1940 r.

2) Chroboty

- a) kapliczka – mur. 1930 r.

3) Kamionka

- a) kapliczka – mur. 1920 r.
- b) dom z oborą nr 10 – drew. – mur. 1934-1935
- c) dom nr 19 – drew. 1910 r.

4) Korytów

- a) kapliczka obok domu nr 106 – mur. 1930 r.
- b) zagroda młynarska ul. Krótka nr 30
  - młyn – mur. 1900 r.
  - stajnia – mur. 1804 r.
  - stodoła – mur. 1804 r.
- c) dom nr 35 – drew. 1920 r.
- d) dom nr 38 – mur. 1909 r.
- e) dom nr 50 – mur. 1911 r.
- f) dom nr 72 – mur. 1937 r.
- g) dom nr 136 – mur. 1937 r.
- h) dom ul. Dębowa nr 6 – mur. 1928 r.
- i) dom ul. Dębowa nr 12 – mur 1928 r.

5) Krze Duże

- a) kapliczka – mur. 1900 r. (środek wsi)
- b) kapliczka – mur. 1900 r. (przy drodze do Warszawy)
- c) dom nr 35 – mur. 1932 r.

6) Kuklówka Radziejowicka

- a) kapliczka obok domu nr 41 – mur. 1900 r.
- b) dom nr 7 – drew, 1900 r.
- c) dom nr 33 – drew. 1936 r.
- d) dom nr 37 – drew. 1930-1940 r.

7) Nowe Budy

- a) dom nr 2 – mur. 1939 r.
- b) dom nr 12- mur. 1939 r.

8) Pieńki Towarzystwo

- a) pałacyk – mur. 4 ćw. XIX w.

9) Radziejowice

- a) kapliczka – mur. XIX-XX w.
- b) dom ul. Główna nr 24 – mur. 1930 r.
- c) dom ul. Główna nr 34 – mur. 1850 r.

10) Słabomierz

- a) kapliczka obok domu nr 1 – mur. 1900 r.
- b) kapliczka – mur. 1880 r.
- c) dom nr 1 – drew. 1880 r.
- d) nr 12 – mur. 1920 r.

- e) dom nr 17 – drew. 1836 r.
- f) dom nr 20 – drew. 1910-1920 r.
- g) dom nr 30 – drew. pocz. XX w.
- h) młyn – drew. ok. 1900 r.
- i) budynek gospodarczy – zagroda nr 4 – mur. 1905 r.

11) Stare Budy Radziejowickie

- a) zagroda nr 35
  - dom – drew. 1928 r.
  - budynek gospodarczy – mur 1938 r.
- b) dom nr 5 – drew. XIX/XX w.
- c) dom nr 26 – drew. 1900 r.
- d) obora w zagrodzie nr 17 – mur.-kamień 4 ćw. XIX

12) Tartak Brzózki

- a) dom nr 12 – mur. 1918 r.
- b) dom nr 15 – mur. XIX/XX w.

13) Wręcza

- a) dom nr 4 – mur. 1889 r.
- b) dom nr 25 – drew. 1927 r.
- c) obora w zagrodzie nr 14 – mur. 1887 r.

14) cmentarze w miejscowościach:

- a) Kukłówka Zarieczna
- b) Radziejowice
- c) Adamów
- d) Adamów Parcela

2. Przy podejmowaniu ustaleń, działań i zamierzeń na terenach i w obiektach będących w ewidencji dóbr kultury, o których mowa w ust. 1, obowiązuje uzyskanie opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 67.** 1. W planie wyznacza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego mające stanowić otulinę dla obiektów o dużych walorach krajobrazowych i kulturowych

- a) wokół Radziejowic,
- b) wokół Kukłówki Radziejowickiej i Kukłówki Zariecznej,

których zasięg pokazano na rysunku planu

2. W strefach, o których mowa w ust. 1, z uwagi na podlegający ochronie charakter relacji pomiędzy obiektami przyrodniczymi a kubaturowymi obowiązuje:

- 1) utrzymanie krajobrazu przyrodniczego związanego przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym, nowe elementy powinny podnosić estetyczne wartości tych założeń,
- 2) restauracja zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, ewentualnie z częściowym ich odtworzeniem,
- 3) ochrona form i sposobu użytkowania terenów, takich jak: układ dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alej, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych, z zaleceniem utrzymania wykształconego sposobu parcelacji gruntów i formy użytkowania.
- 4) ochrona osi widokowych na historyczne dominanty z zakazem wznoszenia wielkoformatowych nośników reklamowych.

3. W strefach, o których mowa w ust. 1, zabrania się:

- 1) wznoszenia obiektów budowlanych powodujących pogorszenie stanu środowiska oraz trwale naruszających walory krajobrazu,

- 2) wznoszenia obiektów magazynowych, hal produkcyjnych, obiektów ferm hodowlanych,
  - 3) wykonywania prac ziemnych powodujących trwałe zmiany rzeźby terenu,
  - 4) lokalizowania wysypisk wszelkich odpadów,
  - 5) niszczenia drzew i krzewów,
  - 6) wznoszenia masztów telefonii komórkowej i innych dominant negatywnych,
  - 7) ustawiania wielkoformatowych nośników reklamowych, tablic i napisów.
4. W strefach, o których mowa w ust. 1 dla obiektów dominujących w krajobrazie pod względem kubaturowym i wysokościowym należy uzyskać opinię Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
  5. Przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń na terenie stref, o których mowa w ust. 1, obowiązuje uzyskanie opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 68.** 1. W zakresie archeologicznych dóbr kultury plan wyznacza granice stanowisk archeologicznych wraz z ich strefami ochronnymi oraz granice konserwatorskiej strefy archeologicznej oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem i numeracją, zgodnie z poniższym wykazem:

WYKAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH NA OBSZARZE GMINY RADZIEJOWICE

Lp.	Oznaczenie na rysunku planu	Numer arkusza AZP / numer stanowiska	Uwagi
1	1	61-61/1	
2	2	61-61/2	proponowane do wpisania do Rejestru Zabytków
3	3	61-61/4	
4	4	61-61/5	
5	5	61-61/6	
6	6	61-61/7	
7	7	61-61/9	
8	8	61-61/10	
9	9	61-61/11	
10	10	61-61/13	
11	11	61-62/1	
12	12	61-62/2	
13	13	61-62/3	
14	14	61-62/4	
15	15	61-62/5	
16	16	61-62/6	
17	17	61-62/7	
18	18	61-62/8	
19	19	61-62/9	
20	20	61-62/10	
21	21	61-62/11	
22	22	61-62/12	
23	23	61-62/14	
24	24	61-62/27	
25	25	61-62/28	

26	26	61-62/29	
27	27	61-62/30	
28	28	61-62/31	
29	29	61-62/32	
30	30	61-62/33	
31	31	61-62/34	
32	32	61-62/35	
33	33	61-62/36	
34	34	61-62/37	
35	35	61-62/38	
36	36	61-62/39	
37	37	61-62/40	
38	38	61-62/41	
39	39	61-62/42	
40	40	61-62/48	
41	41	61-62/49	
42	42	61-62/50	
43	43	61-62/51	
44	44	61-62/52	
45	45	61-62/53	
46	46	61-62/56	
47	47	61-62/57	
48	48	61-62/58	
49	49	61-62/60	
50	50	61-62/61	
51	51	61-62/62	
52	52	61-62/63	
53	53	61-62/64	
54	54	62-61/1	
55	55	62-61/8	
56	56	62-61/9	
57	57	62-61/11	
58	58	62-61/35	
59	59	62-61/36	
60	60	62-61/38	
61	61	62-61/39	proponowane do wpisania do Rejestru Zabytków
62	62	62-61/52	
63	63	62-61/53	
64	64	62-61/54	
65	65	62-61/55	
66	66	62-61/56	
67	67	62-62/2	
68	68	62-62/3	
69	69	62-62/4	
70	70	62-62/5	
71	71	62-62/6	
72	72	62-62/7	
73	73	62-62/8	

74	74	62-62/9	
75	75	62-62/17	
76	76	62-62/27	
77	77	62-62/30	
78	78	62-62/31	
79	79	62-62/33	
80	80	62-62/39	
81	81	62-62/40	
82	82	62-62/41	
83	83	62-62/42	
84	84	62-62/43	
85	85	62-62/44	proponowane do wpisania do Rejestru Zabytków
86	86	62-62/45	
87	87	62-62/46	
88	88	62-62/47	
89	89	62-62/54	
90	90	62-62/55	
91	91	60-62/14	
92	92	60-62/18	znajduje się w konserwatorskiej strefie archeologicznej

2. Na obszarach stanowisk archeologicznych plan ustala obowiązek uzgadniania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zmian w użytkowaniu terenu, planowanych inwestycji (kubaturowych, komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, realizacji ogrodzeń działek, robót ziemnych w tym niwelacyjnych), naruszających strukturę gruntu poniżej 30 cm od istniejącego poziomu.
3. Zmiany w użytkowaniu terenu oraz realizację planowanych i uzgodnionych inwestycji uzależnia się od przeprowadzenia (na wniosek właściciela lub użytkownika gruntu)
  - a) archeologicznych badań wykopaliskowych,
  - b) zapewnienia stałego udziału archeologa (nadzór) przy wszelkich robotach ziemnych, związanych z realizacją zamierzonej inwestycji – z rygiem zmiany nadzoru na badania wykopaliskowe – w przypadku ujawnienia (w wykopach budowlanych) obiektów archeologicznych.
4. Do czasu przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych obowiązuje zakaz zmiany użytkowania terenu – tj. prowadzenia inwestycji i robót ziemnych wymienionych w ust. 1.
5. Warunkiem wydzielania działek pod drogi lub poszerzenia drogi i dopuszczenia do korzystania z tej drogi – jest przeprowadzenie (na wniosek właściciela, użytkownika gruntu lub inwestora) archeologicznych badań wykopaliskowych, wyprzedzających korzystanie z wydzielonej drogi.
6. Szczegółowy zakres badań i prac archeologicznych określa Wojewódzki Konserwator Zabytków na etapie uzgadniania zamierzonych zmian w użytkowaniu terenu i planowanych inwestycji.
7. W planowaniu działań inwestycyjnych należy uwzględniać sezonowy charakter badań archeologicznych (prace terenowe) dla przeprowadzenia których najdogodniejszym okresem jest okres od maja do września.

8. W uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska archeologicznego lub konserwatorską strefę archeologiczną.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia dotyczące granic i zasad zagospodarowania terenów i obiektów środowiska przyrodniczego podlegających ochronie**

**§ 69.** 1. Ochronie podlegają wybitne walory przyrodniczo-krajobrazowe gminy – kompleksy leśne, tereny parków, cmentarzy, dolin rzek i wody powierzchniowe, tereny użytków rolnych, w zakresie ustalonym w niniejszym planie, przepisach szczególnych i aktach prawnych imiennie odnoszących się do wyodrębnionych terenów i obiektów środowiska przyrodniczego.

2. System powiązań przyrodniczych tworzony przez część dolin rzecznych, przylegające do nich tereny użytków rolnych i zieleni podlega ochronie pełniąc funkcje hydrologiczne, klimatyczno-higieniczne, ekologiczne, estetyczno-krajobrazowe.

**§ 70.** 1. Utrzymuje się istniejący Bolinowsko-Radziejowski Obszar Chronionego Krajobrazu z doliną Środkowej Rawki ustanowiony jako szczególna forma ochrony przyrody Rozporządzeniem Nr 36 Wojewody Skierniewickiego z dnia 28.07.1997 r. (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 18. poz. 113 ) oraz Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego (Dz. Urzędowy Woj. Maz. Nr 10, poz. 92, z dnia 31.03.1999 r.)

2. Na Obszarze Chronionego Krajobrazu, o którym mowa w ust. 1, zabrania się:

- a) lokalizacji budownictwa lotniskowego poza miejscami wyznaczonymi w niniejszym planie,
- b) utrzymania otwartych rowów i zbiorników ściekowych,
- c) likwidowania małych zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- d) wylewania gnojowicy z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
- e) lokalizacji ośrodków chowu, hodowli posługujących się metodą bezściółkową,
- f) likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,
- g) wznoszenia obiektów budowlanych powodujących pogorszenie stanu środowiska oraz trwale naruszających walory krajobrazu,
- h) wykonywania prac ziemnych powodujących trwałe zmiany rzeźby terenu,
- i) prowadzenie prac wodno-melioracyjnych,
- j) prowadzenia wysypisk wszelkich odpadów.

**§ 71.** Utrzymuje się w oparciu o przepisy szczególne o ochronie przyrody obiekty objęte ochroną:

- 1) Rezerwat „Dąbrowa Radziejowska”
- 2) Pomniki przyrody
- 3) Aleje drzew (5) wpisane do rejestru zabytków, o których mowa w § 64.

**§ 72.** Przy podejmowaniu działań i zamierzeń na terenach, o których mowa w paragrafach od § 69 do § 71 obowiązują uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

**§ 73.** Zgodnie z ustaleniami przepisów szczególnych i ustaleniami niniejszego planu ochronie podlegają:

- 1) tereny wód otwartych stojących i płynących dla których obowiązuje:
  - a) pozostawienie przebiegu; jakiegokolwiek zmiany w tym zakresie wprowadzane działalnością człowieka muszą być poprzedzone kompleksowymi opracowaniami uwzględniającymi skutki takich zmian dla środowiska przyrodniczego, istniejącego zainwestowania terenów sąsiednich oraz przyjętego w planie przeznaczeniu 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 wymagają 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) zwykle zasoby wód podziemnych dla których obowiązuje:
  - 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 wyodrębnionych terenów,
- 4) obszar o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych obejmujący tereny otwarte położone od drogi lokalnej 12KL do zachodniej granicy gminy.

**§ 74.** 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 niezorganizowaną (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 stanowić mogą zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska.

**§ 75.** Na całym obszarze plan ustala obowiązek:

- 1) ogrzewania lokalnego budynków ze źródeł ekologicznie czystych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 89 niniejszej uchwały,
- 2) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętych 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

łękowej, obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub w zakresie lokalizacji obiektów liniowych i kubaturowych.

**§ 76.** Plan zaleca wzbogacenie terenu zielenią poprzez zadrzewianie i dolesianie.

## **Rozdział 6**

### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

**§ 77.** Plan ustala dla poszczególnych dróg oznaczonych na rysunku planu w skali 1:10000 następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Symbol odcinka drogi oznaczony na rysunku planu	Klasa drogi, zarządca drogi	Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających [m]	Ustalenia dodatkowe
1	2	3	4	5
1.	01S	droga ekspresowa „S”, droga krajowa nr8	40,0	przystosowanie drogi nr 8 do parametrów drogi ruchu szybkiego, 2 jezdnie z 2 pasami ruchu, drogi serwisowe w ramach linii rozgraniczających
2.	02KGP	główna ruchu przyspieszonego „GP”, droga krajowa nr 50	25,0	do czasu realizacji obejścia miasta Żyrardowa utrzymuje się przebieg drogi krajowej nr 50 na całym obszarze gminy Radziejowice
3.	02aKGP (KG)	główna ruchu przyspieszonego „GP”, droga krajowa nr 50	25,0	po jej realizacji – drogi 01KGP - odcinek za wsią Krzyżanów do granic gminy w kierunku Żyrardowa, zachowuje istniejące linie rozgraniczające przy obniżeniu klasy drogi do KG
4.	03KG	główna „G”, droga wojewódzka nr 579	25,0	relacja Błonie – Radziejowice – Kazuń, jednojezdniowa
5.	03aKZ	zbiorcza „Z”, wojewódzka nr 579	20,0	rejon węzła na drodze S, jednojezdniowa
6.	04KZ	zbiorcza „Z”, powiatowa nr 38512 i 38513	20,0	relacja Radziejowice – Korytów, jednojezdniowa
7.	05KL	lokalna „L”, powiatowa nr 38524	15,0	objazd wiaduktu na drodze krajowej nr 50, jednojezdniowa
8.	05KL	lokalna „L”, powiatowa nr 38512	15,0	„Stara Droga Katowicka”, jednojezdniowa
9.	06KL	lokalna „L”, powiatowa nr 38511	20,0	przez wieś Krze Duże, jednojezdniowa



10.	07KL	lokalna „L”, powiatowa nr 38516	15,0	relacja Korytów – Olszówka, jednojezdniowa
11.	08KL	lokalna „L”, powiatowa nr 38515	15,0	relacja Olszówka – Mszczonów, jednojezdniowa
12.	09KL	lokalna „L”, powiatowa nr 38514	15,0	relacja Tartak – Mszczonów, jednojezdniowa
13.	10KL	lokalna „L”, gminna	15,0	relacja Wręcza – Słabomierz, jednojezdniowa
14.	11KL	lokalna „L”, gminna	15,0	relacja Olszówka – Grabce, jednojezdniowa
15.	12KL	lokalna „L”, gminna	15,0	relacja Olszówka – Benenard, jednojezdniowa
16.	13KL	lokalna „L”, gminna	15,0	przez Benenard do drogi nr 50, jednojezdniowa
17.	14KL	lokalna „L”, gminna	12,0	relacja Korytów – Bieganów, jednojezdniowa
18.	15KL	lokalna „L”, gminna	12,0	relacja Korytów – Żyrardów ulicą Ogrodników
19.	16KL	lokalna „L”, gminna	12,0	relacja Korytów – Stare Budy Radziejowickie
20.	17KL	lokalna „L”, gminna	12,0	relacja Radziejowice – Stare Budy Radziejowickie, jednojezdniowa
21.	18KL	lokalna „L”, gminna	12,0	relacja Bieniewiec – Kukłówka – Maruna, jednojezdniowa
22.	19KL	lokalna „L”, gminna	12,0	relacja Adamów – Grzymek, jednojezdniowa
23.	20KL	lokalna „L”, gminna	12,0	relacja Mszczonów – Kuranów, jednojezdniowa
24.	21KL	lokalna „L”, gminna	12,0	relacja Radziejowice – Zboiska, jednojezdniowa
25.	22KL	lokalna „L”, gminna	12,0	relacja Radziejowice – Kuranów, jednojezdniowa
26.	23KL	lokalna „L”, gminna	12,0	relacja Krze – Kamionka, jednojezdniowa
27.	24KL	lokalna „L”, gminna	12,0	relacja Radziejowice – Krze, jednojezdniowa
28.	25KL	lokalna „L”, gminna	12,0	obsługa terenów C.UT10
29.	26KL	lokalna „L”, gminna	12,0	relacja Kukłówka Radziejowicka – Budy Michałowskie, jednojezdniowa
30.	27KL	lokalna „L”, gminna	15,0	relacja węzeł Radziejowice – Krze
31.	28KL	lokalna „L”, gminna	12,0	relacja – powiązanie drogi 03KG z drogą powiatową Jaktorów – Kukłówka, jednojezdniowa
32.	29KL	lokalna „L”, gminna	12,0	relacja – powiązanie drogi 16KL (Podlasie) z drogą do Żyrardowa 02aKGP (KG); przebieg: wzdłuż północnej granicy gminy (Korytów i Korytów A)

**§ 78.** Drogi gminne dojazdowe istniejące i projektowane oznaczone na rysunku planu symbolem KD, o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m.

**§ 79.** Pozostałe drogi, nie oznaczone na rysunku planu, nie zaliczone do kategorii dróg lokalnych KL i dróg dojazdowych KD zachowuje się jako drogi wewnętrzne w zarządzie gminy bądź prywatne.

**§ 80.** Minimalne odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg poszczególnych klas wynoszą:

- 1) dla drogi oznaczonej symbolem S:
  - na terenach istniejącej zabudowy 15 m
  - na terenach otwartych 30 m
- 2) dla dróg oznaczonych symbolem KGP:
  - na terenach istniejącej zabudowy 10 m
  - na terenach otwartych 20 m
- 3) dla drogi oznaczonej symbolem KG:
  - na terenach istniejącej zabudowy 10 m
  - na terenach otwartych 20 m
- 4) dla dróg oznaczonych symbolem KZ:
  - na terenach zabudowanych 8 m
  - na terenach otwartych 15 m
- 5) dla dróg oznaczonych symbolem KL:
  - na terenach zabudowanych 7m
  - na terenach otwartych 12 m
- 6) dla dróg oznaczonych symbolem KD:
  - na terenach zabudowanych 5m
  - na terenach otwartych 10m.

**§ 81.** 1. Na terenach przeznaczonych na cele komunikacji ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z ustaleniami §77 i 78, na terenach zabudowanych obowiązuje lokalizowanie chodników dla pieszych po obu stronach jezdni,
  - 2) w liniach rozgraniczających ulic możliwość lokalizowania elementów małej architektury, jak słupy ogłoszeniowe, ławki i elementy dekoracyjne,
  - 3) w liniach rozgraniczających ulic możliwość lokalizacji zieleni pod warunkiem nie utrudniania organizacji ruchu,
  - 4) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych i w porozumieniu z zarządcą drogi.
2. Szerokości dróg w liniach rozgraniczających określone w § 77 i w § 78 mogą być korygowane w porozumieniu z zarządcą tych dróg, w oparciu o projekty budowlane, bez potrzeby zmiany niniejszego planu.

**§ 82.** Na odcinku od drogi 02KGP do zachodniej granicy gminy wyznacza się pokazany na rysunku planu korytarz obwodnicy miasta Żyrardowa, na obszarze którego obowiązuje zachowanie istniejącego sposobu użytkowania, bez prawa do zabudowy.

**§ 83.** Ustala się dla wyznaczonych terenów kolejowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KK:

- 1) utrzymanie linii kolejowej normalno-torowej, zelektryfikowanej relacji Śląsk – Porty (tzw. Centralna Magistrala Kolejowa) ze stacją towarową we wsi Korytów,
- 2) dla terenów przylegających do terenów kolejowych na podstawie przepisów szczególnych budynki i budowle mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 10,0m od granicy obszaru kolejowego z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0m.

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej**

**§ 84.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) kompleksowe zwodociągowanie gminy w oparciu o istniejące ujęcia wody w miejscowościach Radziejowice, Korytów, Słabomierz i Krze,
- 2) 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 szczegółowych 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 drogi, dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej przez działki prywatne za zgodą ich właścicieli,
- 7) dla pojedynczych obiektów, odległych 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.

**§ 85.** 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, Słabomierz, 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 wskażą 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 drogi, w uzgodnieniu z zarządcą sieci, w szczególnych przypadkach dopuszcza się przebieg kanałów przez tereny działek prywatnych za zgodą ich właścicieli,
- 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 szczególnymi,
- 5) 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 Żyrardowie 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 odwadniających i gruntu.

**§ 86.** 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 paliw itp. miejsc narażonych na zanieczyszczenie produktami ropopochodnymi wymagają odprowadzania w sposób zorganizowany do najbliższego odbiornika,
- 3) w zakresie oczyszczania ścieków deszczowych obowiązują wymogi przepisów szczególnych.

**§ 87.** 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 7,5m 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 powierzchnię terenu nie mniejszą niż 5 x 5 m,
  - 5) realizację nowych odcinków linii średniego i niskiego napięcia, napowietrznych i kablowych w liniach rozgraniczających 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.

**§ 88. 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) usytuowanie 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.

**§ 89. W zakresie ogrzewnictwa ustala się:**

- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła,
- 2) w lokalnych i indywidualnych źródłach ciepła preferencja stosowania paliw ekologicznych, w tym olej opałowy niskosiarkowy, gaz płynny, energię elektryczną, gaz ziemny przewodowy, wierzba energetyczna oraz odnawialne źródła energii,
- 3) sukcesywne eliminowanie istniejących nieekologicznych źródeł ciepła na paliwa stałe.

**§ 90. 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 uwarunkowań wynikających z ochrony krajobrazu i środowiska,

- 3) utrzymanie istniejących masztów przekaźnikowych 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 potwierdzania raportem oddziaływania na środowisko, sporządzonym na podstawie przepisów szczególnych; lokalizacja tych obiektów wymaga konsultacji z Szefostwem Infrastruktury WŁOP,
- 5) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych podłączeń na warunkach ustalonych przez operatorów sieci.

**§ 91.** 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 składane były wyłącznie te odpady, których unieszkodliwienie w inny sposób było niemożliwe z przyczyn technologicznych lub nieuzasadnione z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych.

**§ 92.** 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 zdrenowanych możliwa 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.

## **Rozdział 9**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 93.** W zakresie ochrony przeciwpożarowej terenów i obiektów na nich zlokalizowanych obowiązują aktualne przepisy szczegółowe o ochronie przeciwpożarowej.

**§ 94.** W zakresie obrony cywilnej:

- 1) wyznacza się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem RP, jako wolne od zabudowy na ewakuację mieszkańców z zagrożonych budynków i ewentualne doraźne budowle ochronne w przypadkach zagrożeń szczególnych,
- 2) wykorzystanie w sytuacjach kryzysowych istniejących i rozbudowywanych systemów zaopatrzenia w wodę,
- 3) w oparciu o rejonowy plan obrony cywilnej na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przygotowania w podpiwniczeniach budynków użyteczności publicznej, pomieszczeń o konstrukcji szczelnej i wzmocnionej z możliwością szybkiej ich adaptacji dla celów ochrony ludności w sytuacjach ich zagrożenia.

**§ 95.** 1. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustanawia się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Wartości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) określa się następująco:
  - a) dla nieruchomości położonych na terenach oznaczonych symbolami PP, PG i KS – 20%,
  - b) dla nieruchomości położonych na terenach oznaczonych symbolem MN – 10%
  - c) dla nieruchomości położonych na pozostałych terenach – 0%,
  - d) dla terenów przeznaczonych pod drogi krajowe, powiatowe i gminne – 0%,
3. Nie ustala się opłaty za wzrost nieruchomości dla działek, których przeznaczenie nie ulega zmianie w wyniku ustaleń niniejszego planu.

**§ 96.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radziejowice.

**§ 97.** Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



