
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADZIEJOWICE

**Obejmujący fragment
miejscowości Korytów A**

L I P I E C 2 0 1 9



PRACOWNIA
URBANISTYCZNO - PROJEKTOWA
96-315 WISKITKI UL. PLAC WOLNOŚCI 35
tel. (0-46) 856 – 93 -94

Zespół projektowy:

projektant: mgr inż. Jadwiga Jeznach

Upr. do sporządzenia MPZP na podstawie
art. 5 pkt. 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

starszy asystent: Aleksandra Miastowska

UCHWAŁA NR
RADY GMINY RADZIEJOWICE
..... 2018r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
RADZIEJOWICE OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI KORYTÓW A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z póź. zm.) oraz Uchwały Nr XLIV/204/17 z dnia 9 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice obejmującego fragment miejscowości Korytów A Rada Gminy Radziejowice stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice (Uchwała nr XLII/213/2006 Rady Gminy Radziejowice z dnia 14 września 2006r. z późniejszymi zmianami) uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmujący fragment miejscowości Korytów A, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2

1. Plan obejmuje fragment miejscowości Korytów A położone w północno – zachodniej części gminy Radziejowice, o łącznej powierzchni ok. 90,98 ha.
2. Granica obszaru planu zgodnie z załącznikiem graficznym.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Plan obejmuje:

- 1) Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
 - 2) Rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1;
 - 3) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. będące załącznikiem nr 2;
 - 4) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3.
2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
- a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
- granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
 - rowy objęte ewidencją WZMiUW do przebudowy w kanały zamknięte,
 - obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 15kV,
 - strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
 - strefa kontrolowana od gazociągu średniego ciśnienia DN63,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,

- przeznaczenie terenu – określone symbolem cyfrowym i literowym wyróżniającym go spośród innych terenów,
- b) oznaczenia informacyjne niestanowiące ustaleń planu,
- c) oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:
 - granica Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- d) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice (Uchwała nr XLII/213/2006 Rady Gminy Radziejowice z dnia 14 września 2006r. z późniejszymi zmianami.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.
2. W planie nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5

1. Ileż w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Korytów A w gminie Radziejowice, o którym mowa w §1 uchwały;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Radziejowice, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku i ustalona w tekście, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku, poza nieprzekraczalną linię zabudowy mogą wystawać elementy budynku wymienione w przepisach ogólnych;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
 - 7) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
 - 8) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 9) **obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 4,5m od osi linii), w którym zakazuje się budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi i zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa;
 - 10) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, których działalność nie powoduje uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej;
 - 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, takie jak: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, usługi zdrowia, oświaty, kultury, przedszkola, opieka społeczna, usługi drobne obejmujące m.in. usługi poligraficzne, kosmetyczne, fryzjerskie, napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, pralnie, pracownie pracy twórczej, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie, a także inne usługi do nich podobne oraz obiekty zamieszkania zbiorowego (motele, hotele, pensjonaty), obiekty gastronomiczne, rekreacji;
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 6

Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.
2. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§ 7

Na rysunku planu zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
U/MN	Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
WS	Tereny wód powierzchniowych – istniejące stawy/ rowy melioracyjne,
R	Tereny rolnicze,
KDGp	Teren komunikacji - teren poszerzenia części drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy głównej,
KDL	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy lokalnej,
KDD	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej
KDDp	Tereny komunikacji – tereny poszerzenia części dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KDW	Tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych,
E	Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8

Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających: ustala się, że linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu są wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określają nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg i terenów oznaczonych symbolem WS i zwymiarowane na rysunku planu;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów, schodów - max do szerokości 2.0 m.

§ 10

Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej lub do linii rozgraniczającej drogi;
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony dróg;
- 3) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni, szarości i czerni;
- 4) W przypadku rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do istniejącego spadku połaci dachowych.
- 5) Ustala się pokrycie dachów blachą płaską, blachą dachówkową, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym lub papą termozgrzewalną (w przypadku dachów płaskich);

- 6) Kolorystyka elewacji w odcieniach pastelowych; dopuszcza się stosowanie intensywniejszych barw dla fragmentów ścian budynku nie przekraczających 15% powierzchni danej elewacji;
- 7) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy określone są w Dziale II niniejszej uchwały.

Rozdział 3

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 11

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu gospodarowania nieruchomościami.
2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone w Dziale II.

Rozdział 4

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

§ 12

1. Obszar objęty planem położony jest częściowo w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu; wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu musi być zgodny z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu i innymi przepisami odrębnymi z zakresu Prawa ochrony przyrody.
2. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.
3. Zakaz o którym mowa w ust. 2 nie dotyczy przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 13

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód;
- 2) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 3) Ustala się zachowanie oraz zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących stawów i rowów melioracyjnych;
- 4) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5,0m wzdłuż rowów i stawów, wolnego od zabudowy budynkami oraz grodzienia dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieku sprzętem mechanicznym – nie dotyczy rowów przykrytych oraz stawów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu, od których ustala się pas co najmniej 20,0m wolny od zabudowy budynkami.

§ 14

W zakresie ochrony powietrza:

- 1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny;
- 2) W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska spełniającymi wymagania standardów

jakości powietrza w tym z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40kW z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 15

W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod zabudowę mieszkaniową, tereny oznaczone symbolem U/MN jako tereny pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
- 2) Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 16

Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 2) Wprowadza się zwarty charakter zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz czytelny układ zabudowy przy jednoczesnym dostosowaniu jej do istniejących potrzeb.
- 3) Nowa zabudowa winna charakteryzować się zachowaniem spójnej formy i kolorystyki.
- 4) Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność rodzimych gatunków roślin, z dominacją zieleni wysokiej.

§ 17

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Obszar objęty planem położony jest częściowo w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu; wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu musi być zgodny z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz innymi przepisami odrębnymi z zakresu Prawa ochrony przyrody.
- 2) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i ustalone w Dziale II.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 18

1. Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. a9-61/61) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonym specjalnym symbolem i oznaczonym numerem a9-61/61 na zasadach określonych w przepisach dotyczących ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.
2. Na terenie objętym planem nie występują obiekty będące pod ochroną konserwatora zabytków w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej.

Rozdział 6

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

§ 19

1. Dla terenów oznaczonych symbolem WS ustala się zakaz zabudowy budynkami.
2. W strefie kontrolowanej gazociągu (szerokość 2.0m), zagospodarowanie oraz wszelkie prace należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego

i przepisów wykonawczych w tym warunków technicznych dotyczących sieci gazowych i ich usytuowania.

3. Zabudowę od sieci gazociągu należy lokalizować zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy i zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyty ludzi.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 20

1. Obszar objęty planem położony jest częściowo w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu; wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu musi być zgodny z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz innymi przepisami odrębnymi z zakresu Prawa ochrony przyrody.
2. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 21

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:
 - 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących dróg;
 - 2) Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:
 - a) drogę publiczną, kategorii powiatowej, klasy głównej nr 4713W oznaczoną symbolem 1KDGp (ul. Szkolna), która bezpośrednio graniczy z terenem objętym planem,
 - b) drogi publiczne, kategorii gminnej, klasy lokalnej 1KDL (ul. Środkowa), 2KDL i 3KDL (ul. Roszarnicza), 4KDL (ul. Łąkowa);
 - c) drogi publiczne, kategorii gminnej, klasy dojazdowej 1KDD (ul. Ogrodników) oraz 2KDD i 1KDDp (ul. Działkowa), 2KDDp;
 - d) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW.
 - 3) Szerokość terenów komunikacyjnych w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 34-38 niniejszej uchwały;
 - 4) Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m (zgodnie z rysunkiem planu). W przypadku skrzyżowań z drogami klasy lokalnej i głównej należy stosować narożne ścięcia w linii rozgraniczających min 10,0m x 10,0m;
 - 5) Ustala się do obsługi poszczególnych terenów możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych i dojazdów o szerokości min.:
 - 10.0 m - dla obsługi powyżej 6 działek,
 - 8,0m –dla obsługi od 3 do 6 działek,
 - 6,0 m - dla dojazdów obsługujących 2 działki.
 - 6) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku możliwości połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 x 12.5 m.
2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: obszar objęty planem powiązany jest z miejscowością Radziejowice poprzez istniejącą drogę powiatową nr 4713W, która łączy się z drogą wojewódzką nr 579 (ul. Główna), dalej z drogą krajową nr 8 relacji Warszawa - Wrocław.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 22

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę z ujęcia wody w Korytowie; Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejącej sieci wodociągowej (Ø 160 i Ø 110);
- 2) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 23

Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się obowiązek odprowadzania ścieków bytowych dla nieruchomości, które mają spełnione warunki techniczne przyłączenia do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej. Dla pozostałych nieruchomości do czasu jej budowy ustala się tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywodem do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) W przypadku braku możliwości przyłączenia się do sieci kanalizacji sanitarnej, ustala się oprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 4) W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzenie do wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 24

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia zasilane z GPZ Żyrardów;
- 2) Ustala się budowę sieci energetycznych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej np. generatorów prądu i innych źródeł energii odnawialnej o mocy do 40kW (mikroinstalacje) tj.: kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne.

§ 25

Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

§ 26

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu istnieje sieć gazowa średniego ciśnienia DN63;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci z zachowaniem obowiązujących norm z zakresu prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) W strefie kontrolowanej od istniejącego gazociągu zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 27

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

§ 28

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

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 29

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

Rozdział 11

Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu

§ 30

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów o symbolu MN i U/MN w wysokości 20%,
- 2) dla pozostałych terenów 1%.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 31

Oznaczenie terenu		1MN- 13MN
Powierzchnia		70,66 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej)
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące (zgodnie z definicją § 5 ust.1 pkt. 10) w bryle budynku mieszkalnego o powierzchni określonej w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.
2.	Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- na terenie o symbolu 7MN i 8MN występuje zabytek archeologiczny nr a9-61/61, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady zabudowy i zagospodarowania zgodnie z § 18 ust.1. - W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. - przez tereny o symbolu 1MN i 2MN przebiega sieć gazowa DN 63. Zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- zgodnie z rysunkiem planu.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy działki budowlanej – max. 30%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 65%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna intensywność zabudowy – 0,1
c)	Wysokość zabudowy	- max. 10,0m, w tym: • maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10.0m, • maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6.0m.
d)	Geometria dachów	- dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - w przypadku lokalizacji budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalna powierzchnia działki	- 1200 m ² ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek	- 20,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1200m ² ;
5)	Obsługa komunikacyjna	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa bezpośrednia terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 32

Oznaczenie terenu	1U/MN - 3U/MN
Powierzchnia	ha
1.	Przeznaczenie terenu

1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z w § 5 ust.1 pkt 11. - budynki gospodarcze i garażowe i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- na działce może znajdować się tylko budynek usługowy lub tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 6,0m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej symbolem 1KDL (ul. Środkowa) oraz od poszerzenia drogi oznaczonej symbolem 1KDGP (ul. Szkolna).
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - max. 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 50%, - max. intensywność zabudowy – 2.0 - min. intensywność zabudowy – 0.1,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m w tym: - dla budynków gospodarczych, garaży i obiektów małej architektury – 6,0 m,
d)	geometria dachów	- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dopuszcza się dachy płaskie, - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe,
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalna powierzchnia działki	- 1800 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalny front działki	50 m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°.
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 1800 m ² ;
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	z istniejących dróg publicznych oznaczonych symbolem 1KDGP i 1KDL;
b)	parkingi	Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: dla usług – 1 miejsce na każde 50m ² powierzchni użytkowej, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe, Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami w garażach.

1.Oznaczenie terenu		1WS – 8WS
..... ha		 ha
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych - istniejące stawy / rowy melioracyjne.
gospodarowania		
1)	zasady zagospodarowania	Ustala się utrzymanie istniejących stawów i rowów z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem. Zakaz zabudowy budynkami.

§ 34

Oznaczenie terenu		1R-4R (pow. 9,51ha)
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- zabudowa zagrodowa, - komunikacja, infrastruktura techniczna, - urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- Ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego oraz ustawy z zakresu kształtowania ustroju rolnego. - Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska), z wyj. zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których hodowla może wynosić do 2DJP. - Na terenie o symbolu 2R występuje zabytek archeologiczny nr a9-61/61, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady zabudowy i zagospodarowania zgodnie z § 18 ust.1.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- wg. załącznika graficznego..
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.2, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków - 11,0m
d)	geometria dachów	- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dopuszcza się dachy płaskie, - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe,
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych, a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.

§ 35

Oznaczenie terenu		1KDGp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren poszerzenia części drogi publicznej kategorii powiatowej klasy głównej. Droga powiatowa nr 4713W (ul. Szkolna).
	przeznaczenie uzupełniające	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, - lokalizacja ścieżki rowerowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDGp - część drogi (ul. Szkolna), w granicach planu szerokość zmienna od 0,0m do 6,0m zgodnie z rysunkiem planu, całkowita szerokość drogi 25,0m.
2)	przekrój drogi	1x2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
3)	ogólne zasady zagospodarowania	- ustala się stosowanie narożnych ścieg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.

§ 36

Oznaczenie terenu		1KDL-4KDL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy lokalnej.
	przeznaczenie uzupełniające	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja obiektów (przepompownia ścieków) i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, - lokalizacja ścieżki rowerowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDL - (ul. Śródkowa), - w granicach planu szerokość zmienna od 9,0m do 16,0m zgodnie z rysunkiem planu, całkowita szerokość drogi 16,0m.; 2KDL – część drogi (ul. Roszarnicza), w granicach planu szerokość od 9,0m do 18,0m zgodnie z rysunkiem planu, całkowita szerokość drogi 27,0m; 3KDL – (ul. Roszarnicza) – 15,0m; 4KDL – (ul. Łąkowa) – w granicach planu szerokość 10,0m zgodnie z rysunkiem planu, całkowita szerokość drogi 15,0m.
2)	przekrój drogi	1x2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

3)	ogólne zasady zagospodarowania	- ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.
----	--------------------------------	--

§ 37

Oznaczenie terenu		1KDD – 2KDD
1.		Przeznaczenie terenu
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej. - obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.
	przeznaczenie uzupełniające	
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, - lokalizacja ścieżki rowerowej.
2.		Zasady zagospodarowania
1)	szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDD (ul. Ogrodników), - 12.0m z wyjątkiem narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg; 2KDD część drogi (ul. Działkowa), w granicach planu szerokość zmienna od 4,0m do 8,0m z wyjątkiem narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z rysunkiem planu, całkowita szerokość drogi 10.0m
2)	przekrój drogi	1x2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
3)	ogólne zasady zagospodarowania	- ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.

§ 38

Oznaczenie terenu		1KDDp – 2KDDp
1.		Przeznaczenie terenu
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny poszerzenia części dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej. - obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.
	przeznaczenie uzupełniające	
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, - lokalizacja ścieżki rowerowej.
2.		Zasady zagospodarowania
1)	szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDDp - część drogi (ul. Działkowa), w granicach planu szerokość zmienna od 4,0m do 10,0m zgodnie z rysunkiem planu, całkowita szerokość drogi 10.0m. 2KDDp - część drogi, w granicach planu szerokość 6,0m zgodnie z rysunkiem planu, całkowita szerokość drogi 12.0m.

2)	przekrój drogi	1x2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
3)	ogólne zasady zagospodarowania	- ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.

§ 39

Oznaczenie terenu		1KDW – 8KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych.
	przeznaczenie uzupełniające	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	szerokość dróg w liniach rozgraniczających	- 1KDW (ul. Malinowa) – szerokość zmienna od 6.0m do 12,0m, z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg zgodnie z rysunkiem planu. Droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 12.0mx17.0m; - 3KDW– (ul. Mrożna) 6.0m z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg zgodnie z rysunkiem planu; - 4KDW – szerokość 6,0m, zgodnie z rysunkiem planu. Droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 15.0mx16.0m; - 5KDW – szerokość zmienna od 6.0 do 10.0m z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg zgodnie z rysunkiem planu. - 2KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, – 10.0m z wyjątkiem narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg zgodnie z rysunkiem planu.
2)	ogólne zasady zagospodarowania	- ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu. - w granicach terenów o symbolach 3KDW i 5KDW występuje zabytek archeologiczny nr a9-61/61, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem a9-61/61 zasady ochrony określa § 18 ust.1.

§ 40

Oznaczenie terenu	1E – 2E
-------------------	---------

1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka. Stacja transformatorowa i inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Wysokość zabudowy	25.0m

Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe

§ 41

Dla terenów w granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc:

- uchwała nr XV/83/2004 z dnia 11 lutego 2004r. Rady Gminy Radziejowice;
- uchwała nr XXXVI/194e/2001 z dnia 27 czerwca 2001r. Rady Gminy Radziejowice.

§ 42

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radziejowice.

§ 43

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

§ 44

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

Przewodniczący
Rady gminy Radziejowice