

Gmina Radziejowice

powiat żyrardowski

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
gminy Radziejowice obejmujący działki nr ew. 124/2, 124/6, 124/8 w ich granicach
ewidencyjnych oraz część działki nr ew. 123/2 w miejscowości Krze Duże
(obręb ewid. Krze)**

**Organ sporządzający plan:
Wójt Gminy Radziejowice**

grudzień, 2019 r.

projekt

Uchwała Nr Rady Gminy Radziejowice z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice, obejmującego działki nr ew. 124/2, 124/6, 124/8 w ich granicach ewidencyjnych oraz część działki nr ew. 123/2 w miejscowości Krze Duże (obręb ewid. Krze)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506, zm. Dz.U. z 2019 r. poz. 1309, poz. 1696, poz. 1815) oraz art. 15 ust. 1 i 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945, zm. Dz.U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815), w związku z Uchwałą Nr XI/92/2019 Rady Gminy Radziejowice z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmującego działki nr ew. 124/2, 124/6, 124/8 w ich granicach ewidencyjnych oraz część działki nr ew. 123/2 w miejscowości Krze Duże /obręb ewid. Krze/, Rada Gminy Radziejowice, stwierdzając, że ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice, uchwała co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmujący działki nr ew. 124/2, 124/6, 124/8 w ich granicach ewidencyjnych oraz część działki nr ew. 123/2 w miejscowości Krze Duże (obręb ewid. Krze), zwany dalej planem.

§2. Granice obszaru planu określone zostały na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, złożonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

§4.1. Na rysunku planu następujące oznaczenia są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo- literowe symbole dotyczące przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie podane w metrach;
- 6) strefa zieleni izolacyjnej.

2. Pozostałe oznaczenia, nie wymienione w ust.1, mają charakter informacyjny.

§5.1. Ilekcioć w planie jest mowa o:

- 1) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć nieruchomości objęte niniejszym planem;
- 2) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określone jest przeznaczenie, warunki i zasady zagospodarowania i który oznaczony jest numerem i symbolem literowym przeznaczenia;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu pogrubioną linię ciągłą, rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której może być usytuowana ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu, zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: schody, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem dla danego terenu rodzaj zabudowy (funkcji) i zespół działań możliwych do realizacji w danym terenie, który został opisany w tekście planu i oznaczony na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia;
- 6) **strefie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wysokiej i średniej, o szerokości wskazanej na rysunku planu, złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami minimum 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty realizowane w ramach przeznaczenia od terenów sąsiednich;
- 7) **miejscach do parkowania** – należy przez to rozumieć stanowiska postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć dopuszczoną możliwość realizacji obiektów budowlanych i form zagospodarowania określonych w zasadach i warunkach zagospodarowania dla danego terenu, w tym będących poza zakresem przeznaczenia;
- 9) **utrzymaniu** – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, według stanu na dzień uchwalenia niniejszego planu.

§6. W niniejszym planie ustala się tereny o przeznaczeniu:

- 1) **teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej oznaczony symbolem literowym PU** – to teren, na którym ustala się utrzymanie istniejących oraz budowę nowych obiektów budowlanych: produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, usługowych, składów, magazynów, wraz z realizacją niezbędnych do ich funkcjonowania pomieszczeń i obiektów budowlanych, w tym: administracyjnych, socjalnych, technicznych, gospodarczych, garaży, wiat, a także dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, zielenią i infrastrukturą techniczną, w tym sieciami infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 2) **teren dróg publicznych - kategorii gminnej, klasy lokalnej, oznaczony symbolem literowym KDL** – to teren, na którym realizowane są działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy dróg publicznych klasy lokalnej oraz możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) teren dróg publicznych - kategorii gminnej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KDD – to teren, na którym realizowane są działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy dróg publicznych klasy dojazdowej oraz możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§7. W planie ze względu na uwarunkowania nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym (obecnie brak audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego) oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w obszarze nie występują tereny, które spełniałyby rolę obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się sytuowanie budynków względem dróg publicznych według nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymaga zachowania odległości, warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji sieci i urządzeń, ustalonych przepisami odrębnymi.

§9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem położony jest w Bolimowsko-Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu – wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w obszarze regulują przepisy odrębne;
- 2) w zakresie ochrony powietrza wprowadza się nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów emisyjnych;
- 3) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji);
- 4) zagospodarowanie terenu objętego granicą planu wymaga zapewnienia warunków ochrony przeciwpożarowej, takich jak: hydranty i drogi pożarowe zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) ustala się zakaz realizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) zakaz lokalizacji usług związanych z:
 - a) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności,
 - b) demontażem pojazdów oraz zbieraniem i przeładunkiem odpadów, złomu i makulatury.

§10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przy spełnieniu warunków:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek – 40,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90⁰, z tolerancją do 10%;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu poszerzenia istniejących dróg oraz sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej.

§11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną do terenów poprzez:
 - a) drogę publiczną – drogę zbiorczą zapewniającą komunikację lokalną w sąsiedztwie trasy drogi ekspresowej S8 – wskazaną na rysunku planu w ustaleniach o charakterze informacyjnym,
 - b) drogę publiczną klasy lokalnej oznaczoną na rysunku planu symbolem 2 KDL, która stanowi fragment drogi posiadającej dalszy swój bieg poza granicą niniejszego planu,
 - c) fragment drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 3 KDD,
 - d) dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze planu z układem zewnętrznym ustala się poprzez drogę publiczną – drogę zbiorczą przylegającą do obszaru planu od północy oraz drogi publiczne – dojazdową i lokalną, objęte w części niniejszym planem, a w pozostałej części przylegające do obszaru planu, które posiadają dalszy bieg na terenie gminy i powiązane są z gminnym układem komunikacyjnym;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości:
 - a) minimum 1 miejsce na 100 m² użytkowej – dla obiektów usługowych,
 - b) minimum 1 miejsce na 200 m² użytkowej – dla obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, składów i magazynów;
- 4) na parkingach liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym;
- 5) potrzeby w zakresie miejsc do parkowania powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej, w tym w garażach.

§12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się warunki obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę – w oparciu o gminną sieć wodociągową lub ujęć indywidualnych z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi lub wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakazem zmiany kierunku i natężenia odpływu powodujących zalewanie terenów sąsiednich,
 - c) dopuszcza się stosowanie urządzeń umożliwiających wykorzystanie wód na miejscu oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód przed ich odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi,

- d) wody opadowe i roztopowe wymagające oczyszczenia powinny być podczyszczone w urządzeniach podczyszczających zlokalizowanych w granicach działki budowlanej do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub zbiornika retencyjnego zlokalizowanego na terenie działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku tej sieci do zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) odprowadzanie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub do zbiorników bezodpływowych po odpowiednim oczyszczeniu z zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) usuwanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła, docelowo w oparciu o nieszkodliwe, ekologiczne czynniki grzewcze, takie jak gaz ziemny, olej opałowy, energia słoneczna, energia elektryczna, odnawialne źródła energii,
- i) zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu ziemnego,
- j) zaopatrzenie w energię elektryczną z wykorzystaniem sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia,
- k) obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną (łączność publiczną) istniejącą i realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów, utrzymanie istniejącego stanu użytkowania, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem;
- 2) nie określa się terminu, do którego istniejące urządzenie i użytkowanie terenów może być wykonywane.

Rozdział 3

Przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – ustalenia szczegółowe

§14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących obiektów,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów zgodnie z parametrami określonymi dla terenu,
 - c) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m,
 - d) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 45,0 m,
 - e) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40⁰,
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 45%,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - i) minimalna intensywność zabudowy – 0,04,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m², parametr ten nie obowiązuje przy wydzielaniu działek w celu poszerzenia istniejących dróg oraz działek sąsiednich, a także w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej,

k) wyznacza się strefę zieleni izolacyjnej, wskazaną na rysunku planu.

§15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **symbolem 2 KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych, klasy lokalnej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) fragment pasa drogowego drogi publicznej, klasy lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **symbolem 3 KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren dróg publicznych – klasy dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) fragment pasa drogowego drogi publicznej, klasy dojazdowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających drogi – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§17. Niniejszym planem ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

Rozdział 4

Postanowienia końcowe

§18. Traci moc uchwała Nr XX/108/2008 r. Rady Gminy Radziejowice z dnia 20 sierpnia 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice dla fragmentu miejscowości Krze Duże (obręb ewidencyjny Krze) i Radziejowice Parcel w zakresie obszaru objętego niniejszym planem.

§19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

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

Przewodniczący Rady

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr.....
Rady Gminy Radziejowice
z dnia

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W terminie na składanie uwag wskazanym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmującego działki nr ew. 124/2, 124/6, 124/8 w ich granicach ewidencyjnych oraz część działki nr ew. 123/2 w miejscowości Krze Duże (obręb ewid. Krze) – wpłynęło jedno pismo złożone przed osobę fizyczną. Punkt pierwszy pisma dotyczył zachowania pasa zieleni o szerokości 10m wraz z ekranami dźwiękochłonnymi w sąsiedztwie działek 125/9 oraz 125/10 z firmą Dryvit System USA (Europe) Sp. z o.o. w celu ograniczenia do minimum uciążliwości w postaci hałasu w związku z rozbudową firmy. Postulat ten został zawarty w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu, w związku z tym należało uznać, że uwaga została uwzględniona bez konieczności korygowania projektu planu. Pozostała treść pisma nie dotyczyła ustaleń projektu planu.

Przewodniczący Rady

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr.....
Rady Gminy Radziejowice
z dnia

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

W związku z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz.1945 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmującym działki nr ew. 124/2, 124/6, 124/8 w ich granicach ewidencyjnych oraz część działki nr ew. 123/2 w miejscowości Krze Duże (obręb ewid. Krze).

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2019 r. poz.506 z późn. zm.) zadania własne gminy.

W niniejszym planie miejscowym określa się warunki dla rozwoju zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej. Plan wyznacza także fragment drogi publicznej klasy dojazdowej oraz fragment drogi publicznej klasy lokalnej. Drogi te zostały wyznaczone w planie z 2008 r. W związku z tym zobowiązania w postaci wykupu nieruchomości pod drogi oraz budowy brakującej infrastruktury technicznej pośrednio wynikają z ustaleń dotychczas obowiązującego planu.

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w gminie następuje zgodnie z Wieloletnią Prognozą Finansową. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zakłada się ze środków własnych gminy oraz pozyskanych środków zewnętrznych - środków Unii Europejskiej, Narodowego funduszu Ochrony Środowiska, Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska.

Dochodami gminy z tytułu uchwalenia planu może być wzrost podatku od nieruchomości, podatku od budynków oraz opłata planistyczna.

Przewodniczący Rady