
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADZIEJOWICE

**dotyczący fragmentu miejscowości
Kukłówka Zarzeczna – OBSZAR II**

S T Y C Z E Ń 2 0 2 0



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

Zespół projektowy:

projektant: mgr inż. Jadwiga Jeznach
uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie
art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

st. asystent: Aleksandra Miastowska

**UCHWAŁA NR/2019
RADY GMINY RADZIEJOWICE
z dnia 2019r.**

**W SPRAWIE MIJESKOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY RADZIEJOWICE DOTYCZĄCEGO FRAGMENTU
MIJESKOWOŚCI KUKLÓWKA ZARIECZNA – OBSZAR II**

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 (Dz. U z 2019 poz. 506 z póź. zm.), art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018r. poz. 1945 z póź. zm.) w związku z Uchwałą Nr XIX/95/2008 z dnia 2 lipca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XV/83/2004 z dnia 11 lutego 2004r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 95 poz. 2334 z dnia 24 kwietnia 2004r.) dotyczącego fragmentu miejscowości Kuklówka Zarieczna oraz Uchwały Nr XLVIII/223/2017 Rady Gminy Radziejowice z dnia 14 grudnia 2017r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIX/95/2008 Rady Gminy w Radziejowicach z dnia 2 lipca 2008r., o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne 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) Rada Gminy Radziejowice uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice obejmujący fragment miejscowości Kuklówka Zarieczna – OBSZAR II zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2

1. Plan obejmuje fragment miejscowości Kuklówka Zarieczna, położony na północ od drogi krajowej nr 8 relacji Warszawa – Wrocław, 7,0km na południowy-zachód od Grodziska Mazowieckiego i 10,0km na wschód od Żyrardowa, o łącznej powierzchni ok. 31ha, położony w gminie Radziejowice.
2. Granica obszaru objętego planem wyznaczona jest południowo - wschodnią granicą drogi wojewódzkiej tj. granicami działek nr ew. 24/1, 348/1, 25/3, 26/1, 27/1 od północy granicą administracyjną wsi Kuklówka Zarieczna, dalej w kierunku południowym wschodnią granicą działki nr ew. 42, dalej w kierunku południowo – wschodnim zgodnie z rysunkiem planu do południowej granicy działki drogi (działka nr ew. 341, a następnie działka nr ew. 342) do drogi wojewódzkiej.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik (nr 1) do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
 - 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
 - 3) 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,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków usługowych,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;
 - b) Oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu;
 - c) Oznaczenia informacyjne wynikające z przepisów odrębnych;

- d) Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice przyjętego Uchwałą Nr XLII/213/2006 Rady Gminy Radziejowice z dnia 14 września 2006r. z późniejszymi zmianami wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

§ 4

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.
2. W planie nie występują:
 - 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) Obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 5

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczący fragmentu miejscowości Kuklówka Zarieczna – OBSZAR II w gminie Radziejowice, o którym mowa w §1 uchwały;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej i zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny 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** – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynku wymienione w przepisach ogólnych;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
 - 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
 - 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
 - 9) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej itp. oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp.; są to usługi lokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej wg przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
 - 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie wytwarzające dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, projektowej, pracownie pracy twórczej, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp., a także drobna wytwórczość, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
 - 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

§ 6

Informacje dotyczce konstrukcji planu:

1. Przepisy ogólne obowizuj na całym obszarze objętym planem, przepisy szczególowe obowizuj dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym;
2. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia;
3. Tereny, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu

1. Na rysunku planu zostały wyznaczone tereny w liniach rozgraniczających o następującym przeznaczeniu podstawowym:

U	tereny zabudowy usługowej
U/MN	tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
KDL	teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej
KDD	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej
KDW	tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§8

Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
 - a) obszar planu obejmuje fragment miejscowoci Kukulwka Zarieczna, przeznaczony pod tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny rolnicze.
 - b) głównym ciągiem komunikacyjnym jest droga wojewódzka nr 579 relacji Błonie - Grodzisk Maz. - Radziejowice bezpośrednio granicząca z obszarem planu (ul. Grodziska) oraz droga klasy lokalnej oznaczona symbolem 1KDL (ul. Chełmońskiego) stanowiąca połączenie obszaru planu od zachodu z miejscowocią Jaktorów, a od wschodu z drogą krajową nr 8 relacji Warszawa – Wrocław.
- 2) Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ład przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale.
- 3) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ład przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9

Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu, szerokości wskazane na rysunku i w § 34 - § 36 niniejszej uchwały;
- 2) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny o symbolach U, U/MN i MN wyznacza rysunek planu.

§ 10

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg oraz zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Dopuszcza się w terenach MN, U/MN, U wysunięcie poza linię zabudowy: słupów i zadaszeń – max. do szerokości 1,50m;
- 3) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
 - b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.

§ 11

Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do bocznej granicy działki budowlanej;
- 3) Kolorystyka elewacji w kolorach harmonizujących z otoczeniem, pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych;
- 3) Ustala się pokrycie dachów dachówką, blachą w odcieniach brązu, grafitu, zieleni lub czerwieni, alternatywnie gontem lub sztuczną strzechą;
- 4) W przypadku rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do istniejącego spadku połaci dachowych;
- 5) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy określone są w Dziale II niniejszej Uchwały.

Rozdział 3

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.
2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 4

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

§ 13

1. Obszar objęty planem położony jest w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu - wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego 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 inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
3. Zakaz, o którym mowa w ust. 2, nie dotyczy:
 - a) przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) w terenach oznaczonych symbolem U przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu.
4. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

§ 14

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) 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 w sposób zapewniający nie pogorszenie i nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i na terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.

§ 15

W zakresie ochrony powietrza:

- 1) W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 16

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Teren położony jest w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu, wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne 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 obowiązek ochrony wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie;
- 3) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz maksymalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 17

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, a tereny o symbolu U/MN jako tereny pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.
- 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.

Rozdział 5

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

§ 18

- 1) Ustala się zakaz budowy budynkami mieszkalnymi, handlowymi, gastronomicznymi i innymi budynkami przechowującymi artykuły żywności i żywienia zbiorowego w odległości do 150m od granicy cmentarza będącego poza granicami planu.
- 2) Dopuszcza się lokalizację budynków wymienionych w § 18. ust. 1 w odległości od 50m do 150m od granicy cmentarza będącego poza granicami planu pod warunkiem podłączenia budynków do sieci wodociągowej.
- 3) Zakazuje się lokalizacji studni i źródeł wody pitnej w odległości do 150m od granicy cmentarza będącego poza granicami planu.

Rozdzial 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegajacych ochronie ustalonych na podstawie odrębných przepisów, w tym terenów górníczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwaniem się mas ziemnych.

§ 19

1. Obszar objęty planem położony jest w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu; wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenów muszą być zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu i innymi przepisami z zakresu Prawa ochrony przyrody.
2. W obszarze planu nie występują tereny górnícze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdzial 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 20

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg.

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg, drogę wojewódzką nr 579 zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie planu, drogę gminną klasy lokalnej i drogi dojazdowe oraz drogi wewnętrzne;
- 2) Obsługa komunikacyjna opiera się o drogi:
 - a) publiczne:
 - drogę publiczną klasy głównej (droga wojewódzka nr 579, ul. Grodziska) położoną w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem,
 - drogę publiczną 1KDL klasy lokalnej (ul. Chełmońskiego),
 - drogi publiczne 1KDD - 2KDD klasy dojazdowej;
 - b) oraz drogi wewnętrzne 1KDW-2KDW.
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 34- § 36 niniejszej uchwały;
- 4) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
 - 10.0 m - dla terenów MN, U/MN, U dla obsługi powyżej 10 działek,
 - 8.0 m - dla terenów MN, U/MN, U dla obsługi poniżej 10 działek,
 - 6.0 m - dla dojazdów obsługujących 2 działki na terenach MN, U/MN, U.
- 5) 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 minimalnej szerokości 20.0 m x 20.0m;
- 6) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających (o wym. 5.0 x 5.0 m i 10.0 x 10.0 m) zgodnie z rysunkiem planu.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest z drogą krajową nr 8 relacji Warszawa – Wrocław poprzez drogę wojewódzką nr 579 relacji Błonie- Grodzisk Maz.- Radziejowice, z którą łączy się w miejscowości Radziejowice, a także poprzez drogi gminne klasy lokalnej (ul. Jaktorowska i ul. Chełmońskiego) stanowiące połączenie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem komunikacyjnym gminy Radziejowice, w kierunku zachodnim z gminą Jaktorów i w kierunku wschodnim z drogą krajową nr 8 relacji Warszawa – Wrocław.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 21

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę ze stacji uzdatniania wody w miejscowości Krzę;
- 2) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących ($\varnothing$ 160, $\varnothing$ 110, $\varnothing$ 90) i projektowanych sieci wodociągowych;
- 3) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 4) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć z wyłączeniem terenów położonych do 150m od granicy cmentarza;
- 5) W terenach położonych w odległości do 150 m od granicy cmentarza zabrania się lokalizowania studzien i innych źródeł do czerpania wody do picia i na cele spożywcze. Ustala się obowiązek podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów produkujących żywność i przechowujących artykuły żywności zlokalizowanych w odległości od 50 do 150 m od granicy cmentarza.
- 6) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

§ 22

Zasady odprowadzania ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 4) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego – ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

§ 23

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ Żyrardów poprzez istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 24

Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- 1) Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno- komunikacyjnego.

§ 25

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu brak sieci gazowej;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;

§ 26

Zasady zaopatrzenia w ciepło: Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w szczególności z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych. Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 27

Zasady usuwania odpadów: Zagospodarowanie działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

§ 28

Ustalenia ogólne: Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 29

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

Rozdział 10

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

§ 30

1. dla terenów o symbolach U/MN, MN – w wysokości 15%,
2. dla terenów o symbolach U – w wysokości 30%,
3. dla pozostałych terenów 1%.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania.

§ 31

Oznaczenie terenu		1-3 U
Powierzchnia		ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej (w tym usługi handlu, gastronomii, zamieszkania zbiorowego) - garaże i inne budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
	przeznaczenie uzupełniające	
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- zasady zagospodarowania w odległości do 150m od granicy cmentarza zgodnie z § 18 ust.1 i 2, - lokalizacja studni i źródeł wody pitnej zgodnie z § 18 ust.3, - usługi handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 100m ² .
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	

a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 20.0m od linii rozgraniczającej drogę wojewódzką będącą poza granicami planu zgodnie z rysunkiem planu dla terenów oznaczonych symbolem 1U, 2U i 3U, - 10.0m od linii rozgraniczającej drogę wojewódzką będącą poza granicami planu dla budynków usługowych na terenie 1U oraz od linii rozgraniczającej drogę 2KDD zgodnie z rysunkiem planu, - 8.0 od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 1KDD;
b)	Parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max. 45%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 40% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.7.
c)	Wysokość zabudowy	- 15.0m, w tym: - 10.0m - maksymalna wysokość budynków usługowych, - 6.0m - maksymalna wysokość budynków innych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i garaży.
d)	Geometria dachów	Dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 2000m ² ustalenia minimalnej powierzchni działki nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek	25,0m
c)	Kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDD, 2KDD oraz z drogi wojewódzkiej nr 579 będącej w bezpośrednim sąsiedztwie planu, a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub powierzchni przeznaczonej pod usługi, jednak nie mniej niż 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych. - Ustala się min.1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku lokalizacji powyżej 6 miejsc postojowych.

§ 32

Oznaczenie terenu		1U/MN - 2U/MN
Powierzchnia		ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; Usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z § 5 ust. 1 pkt.10
	przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- zasady zagospodarowania w odległości do 150m od granicy cmentarza zgodnie z § 18 ust.1 i 2, - lokalizacja studni i źródeł wody pitnej zgodnie z § 18 ust.3, - dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy z działką lub 1,5m od granicy.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	

a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 20.0m od linii rozgraniczającej drogę wojewódzką będącą poza granicami planu zgodnie z rysunkiem planu, - 12.0m od linii rozgraniczającej drogę 1KDL zgodnie z rysunkiem planu, - 10.0m od linii rozgraniczającej drogę 2KDD zgodnie z rysunkiem planu, - 8.0m od linii rozgraniczającej drogę 1KDD zgodnie z rysunkiem planu.
b)	Parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 40%, - max. intensywność zabudowy – do 0.7.
c)	Wysokość zabudowy	- 15.0m, w tym: - 10.0m - maksymalna wysokość budynków usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych, - 7.0m - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży.
d)	Geometria dachów	Dachy wielospadowe o jednakowym nachyleniu poszczególnych połaci dachowych; nachylenie połaci dachowych do 45°.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalna powierzchnia działki	2000 m ² ustalenia minimalnej powierzchni działki nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek	25,0 m
c)	Kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDD, oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	- Ustala się zapewnienie przynajmniej 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe. - Ustala się min.1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku lokalizacji powyżej 6 miejsc postojowych. - Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 33

Oznaczenie terenu		1MN - 4MN
Powierzchnia		ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące (zgodnie z definicją § 5 ust.1 pkt. 9) w bryle budynku mieszkalnego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) dopuszcza się w przypadku działek o szerokości do 18m lokalizację budynków przy granicy działki lub 1,5m od granicy, b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy lub 1,5m od granicy.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	

a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 5.0 m od linii rozgraniczającej drogę 1KDW i 2KDW zgodnie z rysunkiem planu, - 8.0 m od linii rozgraniczającej drogę 1KDD zgodnie z rysunkiem planu, - 10.0m od linii rozgraniczającej drogę 2KDD zgodnie z rysunkiem planu, - 12.0 m od linii rozgraniczających drogi 1KDL zgodnie z rysunkiem planu.
b)	Parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 20%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 70%, - max. intensywność zabudowy – 0.28.
c)	Wysokość zabudowy	- 12.0m, w tym: - 10.0m - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, - 6.0m - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży.
d)	Geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°; - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	2000 m ² ustalenia minimalnej powierzchni działki nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek	30,0m
c)	Kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg oznaczonych symbolami: 1KDL, 1KDD, 2KDD, 1KDW i 2KDW.
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.

§ 34

Oznaczenie terenu		1KDL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej.
	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	- 1KDL - w granicach planu szerokość zmienna od 8.0m do 10.0m z wyjątkiem narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg zgodnie z rysunkiem planu, (całkowita szerokość drogi 12.0m).
2)	przekrój dróg	1x2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
3)	ogólne zasady zagospodarowania	ustala się stosowanie na skrzyżowaniach dróg narożnych ścież linii rozgraniczających zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, określonych na rysunku planu.

§ 35

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. Czajki) i 2KDD - 10.0m z wyjątkiem narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg zgodnie z rysunkiem planu.
2)	przekrój dróg	1x2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
3)	ogólne zasady zagospodarowania	ustala się stosowanie na skrzyżowaniach dróg narożnych ścież linii rozgraniczających zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, określonych na rysunku planu.

§ 36

Oznaczenie terenu		1KDW – 2KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych. - 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	- 1KDW, 2KDW – 10.0m z wyjątkiem narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg zgodnie z rysunkiem planu.

Dział III **Rozdział 1** **Przepisy końcowe**

§ 39

Traci moc uchwała nr XV/83/2004 z dnia 11 lutego 2004r. Rady Gminy Radziejowice w obszarze niniejszego planu.

§ 40

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radziejowice

§ 41

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 42

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