

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY RADZIEJOWICE**

**OBEJMUJĄCY FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI
PIEŃKI TOWARZYSTWO – OBSZAR I**

projekt

STYCZEŃ 2020



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

Zespół projektowy:

mgr inż. Jadwiga Jeznach

mgr inż. arch. kraj. Kinga Sobolewska - Puchała

Aleksandra Miastowska

inż. arch. kraj. Dagmara Łysoniewska

SPIS TREŚCI:

- I. **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
RADZIEJOWICE zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Nr z dnia**
(Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nrpoz.z dnia
.....).
- 1. Uchwała - tekst.
- 2. Załącznik Nr 1 - rysunek planu.
- 3. Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.
- 4. Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
- II. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
- III. PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH
- IV. DOKUMENTY FORMALNO – PRAWNE.

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY RADZIEJOWICE
z dnia**

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY RADZIEJOWICE OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI
PIEŃKI TOWARZYSTWO – OBSZAR I.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 1945 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XIII/100/2019 z dnia 29 sierpnia 2019r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVII/229/2013 Rady Gminy Radziejowice z dnia 23 maja 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice obejmującego fragment miejscowości Pieńki Towarzystwo, Rada Gminy w Radziejowicach stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice (Uchwała nr XLII/213/2006 Rady Gminy w Radziejowicach z dnia 14 września 2006r. wraz z późn. zm.) uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice obejmujący fragment miejscowości Pieńki Towarzystwo – Obszar I, zwany dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2

1. Plan obejmuje fragment miejscowości Pieńki Towarzystwo, o łącznej powierzchni 132,40ha położony w gminie Radziejowice.
2. Granice planu wyznaczają: granice administracyjne miejscowości Pieńki Towarzystwo z wyłączeniem działek o nr-ach ew.: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 39, 40, 49/2, 81, 82, 107/2, 107/3, 107/4.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim 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 uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załączniki 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 będące ustaleniami planu:
 - granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
 - obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 15kV,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem cyfrowym i literowym wyróżniającym go spośród innych terenów;

b) oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:

- granica Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu;

c) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu.

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 jej 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) Tereny górnicze, a także tereny szczególnego zagrożenia powodzią lub osuwania się mas ziemnych.

§ 5

1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice dla fragmentu miejscowości Pieńki Towarzystwo – Obszar I;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy, 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 i opisaną w tekście, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalną linią zabudowy mogą wystawać elementy budynku wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – przeznaczenie terenu niezbędne do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie; warunki dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem usług magazynowych i produkcji;
- 10) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 12) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony wzdłuż linii średniego napięcia (4,5 m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa w tym zakaz zabudowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

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 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.
3. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu

§ 7

1. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

U	tereny zabudowy usługowej,
U/MN	tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
RM	tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,
R/Z	tereny rolnicze – tereny łąk, pastwisk i zadrzewień,
R	tereny rolnicze,
ZL	tereny lasów,
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Okrzesza oraz tereny wód i urządzeń wodnych - istniejące rowy,
KD/Z	teren komunikacji – teren drogi publicznej - kategorii gminnej, klasy zbiorczej,
KD/L	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych - kategorii gminnej, klasy lokalnej,
KD/D	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych – kategorii gminnej, klasy dojazdowej;
KDW	teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej,
E	teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8

1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
 - a) droga oznaczona symbolem 1KDZ znajdująca się w obszarze planu jest drogą wzdłuż, której zlokalizowane są tereny rozwoju funkcji gospodarczych,
 - b) tereny te, są częścią wyznaczonej w studium strefy rozwoju aktywności funkcji gospodarczej i usług związanych z planowanymi terenami rekreacji i rozrywki oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej; pozostałe tereny pozostawia się w dotychczasowym rolniczym i leśnym przeznaczeniu;
 - c) w północno – wschodniej części obszar planu położony jest w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu; tereny te przeznacza się na tereny usług i tereny zabudowy zagrodowej, bez możliwości ich zabudowy budynkami w odległości 60m od rzeki Okrzeszy; zagospodarowanie w/w terenu zielenią rodzimą bez drzew

- i roślin obcego pochodzenia z zachowaniem w jak największym stopniu niezmienionego naturalnego zagospodarowania;
- 2) Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale.
- 3) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9

1. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu, szerokość dróg zwymiarowana na rysunku planu i opisana w § 42, § 43, § 44 i § 45 niniejszej uchwały.
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające pozostałe tereny wyznacza rysunek planu.

§ 10

1. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonych terenach określają nieprzekraczalne linie zabudowy; w przypadku nie wyznaczania linii zabudowy na rysunku planu jej usytuowanie podlega przepisom odrębnym.
- 2) Linie zabudowy zostały zwymiarowane i wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, terenu rzeki Okrzeszy, terenów lasów i zwymiarowane na rysunku planu;
- 3) Na terenie o symbolu U, U/MN, MN/U, MN, RM dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, wykuszy, elementów wejściowych zadaszeń - max do szerokości 1.50m;
- 4) Ustala się, że odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego - wynosi 5,0m;
- 5) Nową zabudowę w sąsiedztwie lasów należy lokalizować zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy i przepisami odrębnymi;
- 6) Lokalizację budynków od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 11

1. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do bocznej granicy działki budowlanej;
- 2) Dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku;
- 3) Kolorystyka elewacji w odcieniach pastelowych z możliwością zastosowania na terenach o symbolu U i U/MN kolorów bardziej intensywnych;
- 4) Ustala się pokrycie dachów blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym – nie dotyczy terenów o symbolu U, gdzie nie ustala się materiałów pokryć dachów.

§ 12

1. Zasady sytuowania i kształtowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew), w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz zachowując minimalne odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określone w przepisach odrębnych;
- 2) Plan ustala zakaz lokalizowania od strony dróg ogrodzeń betonowych z pełnymi przęsłami z elementów prefabrykowanych;
- 3) Ustala się, dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz od strony terenów ZL, R/Z i R stosowanie ogrodzeń ażurowych, bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 15cm w rozstawie co 1,5m umieszczonych na wysokości poziomu terenu,

- zachowania prześwitu o szerokości min. 10cm, między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt;
- 4) Dla terenów dróg o szerokości równej lub mniejszej niż 10,0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7,0 m od osi drogi;
 - 5) Dla terenów przylegających do rzeki Okrzeszy ustala się zakaz grodzenia od strony rzeki w odległości mniejszej niż 10,0m od jej górnej skarpy;
 - 6) Ustala się, że lokalizacja ogrodzeń od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego – wynosi min. 3,0m.

Rozdział 3

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 13

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 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.

§ 14

1. Obszar objęty planem położony jest w części w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu - wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. Obszar objęty planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Okrzeszy.
3. Dopuszcza się, poza terenem położonym w obszarze chronionego krajobrazu, zmianę ukształtowania terenu, zmianę przebiegu urządzeń wodnych/rowów odwadniających, likwidację zadrzewień, zachowując określoną niniejszym planem powierzchnię biologicznie czynną.
4. Ustala się wprowadzenie nasadzeń kompensujących gatunki rodzime i właściwe dla siedlisk, w przypadku konieczności usunięcia cennych drzew z zadrzewień śródpolnych, przydrożnych lub nadwodnych, stosowanie nasadzeń zieleni gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk.
5. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze 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.
6. Zakaz, o którym mowa w ust. 6, nie dotyczy:
 - infrastruktury technicznej i dróg;
 - inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacja winna być zgodna z przepisami odrębnymi.
8. Dopuszcza się dla terenów o symbolu U i U/MN realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie 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.
9. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o dużym bądź zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

§ 15

1. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz 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 Prawa Wodnego;

- 2) Ustala się obowiązek ochrony rzeki Okrzeszy przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów i zaśmiecaniem;
- 3) Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych;
- 5) Dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego;
- 6) Dopuszcza się zastąpienie istniejących rowów kanalizacją odwadniającą.

§ 16

1. W zakresie ochrony powietrza:

Ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 17

1. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) W obszarze opracowania występują prawne formy ochrony przyrody. Teren położony jest w części 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 oraz Rozporządzeniem zmieniającym rozporządzenie w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 3) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 18

1. 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, MN/U i budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej na terenie R, zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 19

1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 61-61/11) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Na obszarze strefy, o której mowa w ust.1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

Rozdział 6

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

§ 20

1. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z oraz WS ustala się zakaz zabudowy budynkami, a dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.

2. Ustala się zakaz zabudowy kubaturowej w pasie o szerokości min. 60,0m od górnej skarpy rzeki Okrzeszy.
3. Zabudowę od strony granic lasów należy lokalizować zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy i przepisami odrębnymi.
4. Obiekty budowlane w sąsiedztwie istniejących linii energetycznych średniego napięcia (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie oraz odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 21

1. Obszar objęty planem położony jest częściowo w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu, zabudowa i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią i tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 22

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg;
- 2) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 42, § 43, § 44 i § 45, niniejszej uchwały;
- 3) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczać drogi wewnętrzne o szerokości minimum:
 - 10,0m –do obsługi powyżej 10 działek,
 - 8,0m –do obsługi od 3 do 10 działek,
 - 6,0m –do obsługi 2 działek.
- 4) 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 20,0m x 20,0m;
- 5) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o wym. 5,0 x 5,0m i 10,0 x 10,0m zgodnie z rysunkiem planu.

2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez istniejące drogi z drogą krajową nr 50 (obwodnica miasta Żyrardowa) – węzeł Słabomierz znajdującą się poza granicami planu, dalej z autostradą A2 oraz drogą krajową nr 8.

3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla usług – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe,
 - c) w przypadku budynków mieszkalnych z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsca postojowe,

- d) na terenach zabudowy zagrodowej – 2 miejsca na budynek mieszkalny, w przypadku agroturystyki 1 miejsce na pokój gościnny.
- 2) Ustala się min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w przypadku lokalizacji min. 6 miejsc postojowych.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 23

1. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę z indywidualnych ujęć wody i gminnej sieci wodociągowej;
- 2) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących (Ø110) 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;
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych oraz wymagań dla hydrantów zgodnie z rozporządzeniem j/w.

§ 24

1. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych, a docelowo do projektowanej kanalizacji gminnej;
- 3) Ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej z zachowaniem wymagań 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 lub urządzeń wodnych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 5) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego – ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód i urządzeń wodnych.

§ 25

1. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną 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 do 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26

1. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

Ustala się zasady i obsługę w zakresie **telekomunikacji** w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

§ 27

1. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W obszarze planu brak jest sieci gazowej;
- 2) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o planowaną sieć gazu przewodowego;
- 3) 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.
- 4) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 28

1. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: energii wód geotermalnych, gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii elektrycznej, energii słonecznej oraz odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29

1. Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się postępowanie z odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 2) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego selektywnego magazynowania odpadów przed ich wywozem w sposób niezagrożający środowisku.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 30

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 związanej z uchwaleniem planu:

§ 31

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

- dla terenów o symbolach U, U/MN, MN/U i MN w wysokości 10%,
- dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 32

Oznaczenie terenu		1- 3U
Powierzchnia		...ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy usługowej. - budynki techniczne, gospodarcze, garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, zbiorniki wodne.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- dopuszcza się lokale mieszkalne i mieszkania służbowe dla obsługi obiektów;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się dla terenów, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, zgodnie z decyzją, zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem i zachowaniem wartościowego drzewostanu. W terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Okrzeszy ustala się zakaz przekształcania terenów - zagospodarowanie terenów zgodnie z § 20. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 10,0m od linii rozgraniczających drogi o symbolach 3KD/D i 4KD/D, - 15,0m od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 1KD/Z, - min. 60,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 9WS i 10WS, zgodnie z rysunkiem planu, - 5,0m od linii rozgraniczających tereny rowów melioracyjnych oznaczonych symbolem 6WS i 9WS.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - max. 45%, - dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z Doliną Środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu – max. 30%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - co najmniej 30%, - dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy - 1,50, - dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu – 0,75, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.

c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 40,0m, - dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu – 12,0m;
d)	Geometria dachów	Nie ustala się wymagań dotyczących geometrii dachu.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 5000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek	- 50,0m;
c)	Kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	- 90°± 20°;
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 5000m ² .
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z projektowanych i istniejących dróg znajdujących się na obszarze objętym planem.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 22 ust 3.

§ 33

Oznaczenie terenu		1MN/U - 10MN/U, 12MN/U
Powierzchnia		...ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych definiowanych w §5 ust.1 pkt. 9.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze, garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się dla terenów, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, zgodnie z decyzją, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem i zachowaniem wartościowego drzewostanu. Na działce może znajdować się budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny. Usługi mogą być lokalizowane w połączeniu z budynkiem mieszkalnym.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 15,0m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 1KD/Z, - 10,0m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolem 1KD/D, 2KD/D, 4KD/D, - 6,0m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolem 1KDW i 2KDW, - 12,0m od terenów lasów, - 5,0m od linii rozgraniczających tereny rowów melioracyjnych oznaczonych symbolem 4WS, 5WS, 7WS i 8WS.

b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - max. 30%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy- 1,0, - minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 10,0m.
d)	Geometria dachów	Kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 1500m² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek	- 25,0m;
c)	Kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	- 90°± 20°;
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 1500m ² .
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z projektowanych i istniejących dróg znajdujących na obszarze objętym planem.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 22 ust 3.

§ 34

Oznaczenie terenu		11MN/U
Powierzchnia		...ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych definiowanych w §5 ust.1 pkt. 9, w tym usług hotelarskich i gastronomicznych.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze, garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się dla terenów, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, zgodnie z decyzją, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem i zachowaniem wartościowego drzewostanu. Na działce może znajdować się budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny. Usługi mogą być lokalizowane w połączeniu z budynkiem mieszkalnym.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 10,0m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 1KD/D, - 12,0m od granicy terenów lasów.

b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - max. 30%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy- 1,0; - minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 10,0m.
d)	Geometria dachów	Kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 1500m² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek	- 25,0m;
c)	Kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	- 90°± 20°;
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 1500m ² .
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z projektowanych i istniejących dróg znajdujących na obszarze objętym planem.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 22 ust 3.

§ 35

Oznaczenie terenu		1-2U/MN
Powierzchnia		...ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym usług nieuciążliwych definiowanych w §5 ust. 1 pkt. 9.
	Przeznaczenie uzupełniające	– budynki gospodarcze, garażowe, – komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, – zieleń urządzona.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	usługi handlu do 250m ² powierzchni sprzedaży rozumianej zgodnie z ustawą;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się dla terenów, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, zgodnie z decyzją, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem i zachowaniem wartościowego drzewostanu. Na działce może znajdować się budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny. Usługi mogą być lokalizowane w połączeniu z budynkiem mieszkalnym. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	

a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 15,0m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 1KD/Z, - 10,0m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolem 1KD/L i 2KD/L, - 12,0m od terenów lasów, - 5,0m od linii rozgraniczającej teren rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem 5WS.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - max. 35%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy- 1,0; - minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m.
d)	Geometria dachów	Kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 1500m² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek	- 25,0m;
c)	Kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	- 90°± 20°;
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 1500m ² .
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z projektowanych i istniejących dróg znajdujących na obszarze objętym planem.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 22 ust 3.

§ 36

Oznaczenie terenu		1- 15MN
Powierzchnia		...ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	Przeznaczenie uzupełniające	– budynki gospodarcze, garażowe, – komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, – zieleń urządzona.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się możliwość zachowania i modernizacji istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy; W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	

a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 15,0m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 1KD/Z, - 10,0m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolem 3KD/L, 1KD/D, 2KD/D, 4KD/D, 5KD/D i 6KD/D, - 12,0m od terenów lasów, - 5,0m od linii rozgraniczającej teren rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem 1WS, 2WS, 4WS, 7WS.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,7, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0 m, - budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m;
d)	Geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych, - w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku;
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału	
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 1000m², - 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 działek w stosunku do pasa drogowego	- ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: 90° ± 20°;
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 1000m ² ;
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg znajdujących się na obszarze objętym planem.
b)	Parkingi	ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 22 ust. 3.

§ 37

Oznaczenie terenu		1-2RM
Powierzchnia		...ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych.
	Przeznaczenie uzupełniające	– budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe, – komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, – zieleń urządzone;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zakaz lokalizacji hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych - definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska);
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	

a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 10,0m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolem 1KD/D i 3KD/D, - 12,0m od terenów lasów, - min. 60,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 9WS i 10WS, zgodnie z rysunkiem planu, - 5,0m od linii rozgraniczających tereny rowów melioracyjnych oznaczonych symbolem 3WS.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - max. 20%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 60% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,35, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- budynków mieszkalnych – 10,0m, - budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży – 10,0m;
d)	Geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych, - w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku;
3) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg znajdujących się w sąsiedztwie terenu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 22 ust 3.

§ 38

Oznaczenie terenu		1- 10R/Z
Powierzchnia		...ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze – tereny łąk, pastwisk i zadrzewień.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań; - komunikacja (przejazdy).
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się: ▪ zakaz zabudowy budynkami, ▪ 95% powierzchni biologicznie czynnej, ▪ zachowanie zadrzewień i zakrzewień wzdłuż rzeki Okreszy, Zachowanie istniejących śródpolnych oczek wodnych.

§ 39

Oznaczenie terenu		1-11R
Powierzchnia		...ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.
2.	Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakaz lokalizacji hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych - definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska). W granicach terenu 5R występuje zabytek archeologiczny nr ew.a11/61-61, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określony na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami: a11/61-61, zasady ochrony określa § 19.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 12,0m od terenów lasów, - 5,0m od linii rozgraniczających tereny rowów melioracyjnych oznaczonych symbolem 1WS, 2WS, 3WS i 8WS.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 10%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 75%, - max. intensywność zabudowy – 0.1, - minimalna intensywność zabudowy – 0.01.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- budynków mieszkalnych – 10,0m, - budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży – 10,0m;
d)	Geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych, inwentarskich lub garażowych;
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg w bezpośrednim sąsiedztwie terenu planu, a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu na własnej działce w przypadku zabudowy zagrodowej.

§ 40

Oznaczenie terenu		1- 11ZL
Powierzchnia		...ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach; Ustala się zakaz zabudowy.

§ 41

Oznaczenie terenu		1-12WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych - rzeka Okrzesza oraz tereny wód i urządzeń wodnych - istniejące rowy.
2.	Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się ochronę i utrzymanie istniejącej rzeki z zakazem jej zanieczyszczania i zasypywania oraz przekształcania jej koryta.
----	---------------------------------------	---

§ 42

Oznaczenie terenu		1KD/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren drogi publicznej, klasy zbiorczej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	– teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, – ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg i określonych na rysunku planu.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	- dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1KD/Z szerokość zmienna od 40,0m do 88,0m zgodnie z rysunkiem planu;

§ 43

Oznaczenie terenu		1-3KD/L
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, klasy lokalnej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	– tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, – ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg i określonych na rysunku planu.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	- szerokość zmienna od 2,0m do 3,0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1KD/L, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; - 2,0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 2KD/L, - 2,0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 3KD/L;

§ 44

Oznaczenie terenu		1-5KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	– tereny obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, – ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg i określonych na rysunku planu.

2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	- 10,0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1KD/D, - 12,0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 2KD/D, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścieżka linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; - 10,0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 3KD/D, - 15,0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 4KD/D, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścieżka linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; - 8,0m w granicach planu dla terenu drogi oznaczonej symbolem 5KD/D; całkowita planowana szerokość drogi – 15,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścieżka linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
----	---	--

§ 45

Oznaczenie terenu		1KDW – 2KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren drogi wewnętrznej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, - ustala się stosowanie narożnych ścieżek linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg i określonych na rysunku planu.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	- 4,0m w granicach planu dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDW; z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścieżka linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; planowana całkowita szerokość drogi 8,0m, - 10,0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 2KDW, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścieżka linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

§ 46

Oznaczenie terenu		1E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	Ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu.	

Dział III Rozdział 1 Przepisy końcowe

§ 47

W obszarze niniejszego planu traci moc:

- Uchwała Nr XVIII/110/2012 Rady Gminy Radziejowice z dnia 1 marca 2012r. w sprawie zmiany uchwały Nr XV/95/2011 Rady Gminy Radziejowice z dnia 20 grudnia 2011r. dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmującej fragment miejscowości Pieńki - Towarzystwo (dot. Parku Rozrywki).

§ 48

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radziejowice.

§ 49

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

§ 50

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