

Gmina Radziejowice

powiat żyrardowski

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
gminy Radziejowice obejmujący fragment miejscowości Tartak
Brzózki (obr. ewid. Tartak) – działka nr ewid. 448 i miejscowości
Słabomierz – działka nr ewid. 101**

Organ sporządzający plan:

Wójt Gminy Radziejowice

Luty 2020 r.

**Uchwała Nr
Rady Gminy Radziejowice
z dnia**

projekt

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice,
obejmującego fragmenty miejscowości: Tartak Brzózki (obręb ewid. Tartak) - działka
nr ewid 448 i Słabomierz - działka nr ewid. 101.

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. 1571, 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 (tj. 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 XVII/77/2015 Rady Gminy Radziejowice z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, 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 fragmenty miejscowości: Tartak Brzózki (obręb ewid. Tartak) - działka nr ewid. 448 i Słabomierz - działka nr ewid 101, zwany dalej planem.

§2. Granice obszarów objętych planem określone zostały na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

§3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu nr 1 obejmujący fragment miejscowości Słabomierz, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek planu nr 2 obejmujący fragment miejscowości Tartak Brzózki (obręb ewid. Tartak), stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, złożonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 4.

§4.1. Na rysunkach 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) zwymiarowanie podane w metrach;
- 6) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;

- 7) granica obszaru osuwania się mas ziemnych;
- 8) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej.

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

§5.1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **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;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu pogrubioną linię ciągłą, rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **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;
- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem dla danego terenu rodzaj zabudowy (funkcji) i zespół działań możliwych do realizacji w danym terenie, które został opisany w tekście planu i oznaczony na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia;
- 5) **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;
- 6) **utrzymaniu** – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy;
- 7) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wskaźnik określający udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej.

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) **tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej oznaczone symbolem literowym UM** – to tereny, na których ustala się realizację funkcji usług z zakresu: turystyki, sportu, rekreacji, hotelarstwa, gastronomii, administracji, opieki społecznej, działalności konferencyjno-szkoleniowej oraz funkcji mieszkaniowej z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami administracyjno - socjalnymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami do parkowania, a także dojściami, dojazdami, obiektami małej architektury, urządzeniami rekreacyjnymi, infrastrukturą techniczną i zielenią;
- 2) **teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem literowym U** – to teren, na którym ustala się realizację funkcji usług z zakresu: turystyki, sportu, rekreacji, hotelarstwa, gastronomii, administracji, działalności konferencyjno-szkoleniowej z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami administracyjno - socjalnymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami do parkowania, a także dojściami, dojazdami, obiektami małej architektury, urządzeniami rekreacyjnymi, infrastrukturą techniczną i zielenią;

3) **teren zieleni oznaczony symbolem literowym Z** – to teren funkcjonowania szaty roślinnej towarzyszącej wodom płynącym o charakterze urządzonym lub nieurządzonym z możliwością realizacji infrastruktury technicznej;

4) **teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW** – to teren, na którym realizowane są działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy nowych dróg wewnętrznych oraz możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym (obecnie brak audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego) oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i kształtowania krajobrazu:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:
 - a) sytuowanie budynków względem dróg publicznych według nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zachowanie jednolitej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki na całej działce budowlanej,
 - c) kolorystykę elewacji w kolorach pastelowych, harmonizujących z otoczeniem,
 - d) kolorystykę dachów budynków w odcieniach brązu, czerwieni, grafitu;
- 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:

- 1) obszary objęte planem położone są w Bolimowsko-Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu - wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w obszarach regulują przepisy odrębne;
- 2) w zakresie ochrony powietrza wprowadza się nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów emisyjnych;
- 3) w zakresie ochrony akustycznej – wyodrębnione niniejszym planem tereny oznaczone symbolem literowym przeznaczenia „UM” wskazuje się do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych – jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”;
- 4) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji).

§10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) obszary objęte planem położone są w Bolimowsko-Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu - wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w obszarach regulują przepisy odrębne;
- 2) fragment terenu oznaczonego symbolem 2 Z (na załączniku nr 1) i fragment terenu oznaczonego symbolem 2 U (na załączniku nr 2), znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Pisi Gągoliny (według studium ochrony przeciwpowodziowej) naniesiono na rysunkach planu. W zagospodarowaniu obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) fragmenty terenów oznaczonych symbolami 1 UM i 2 Z (na załączniku nr 1), znajdują się w obszarze osuwania się mas ziemnych. W zagospodarowaniu obowiązują następujące ograniczenia:
 - a) zabrania się dokonywania trwałych zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi,
 - b) realizacja budynków wymaga dostosowania warunków ich posadowienia do istniejących warunków gruntowych.

§ 11. 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 – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek – 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90°, z tolerancją do 20%;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu poszerzenia istniejących dróg oraz sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ustala się strefę ochronną od linii elektroenergetycznej 15 kV, wskazaną na załączniku nr 2, w której obowiązuje zakaz realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

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

- 1) dostępność komunikacyjną do terenów zapewniają:
 - a) droga publiczna – ulica Mszczonowska – klasy lokalnej, kategorii powiatowej, przylegająca do obszarów planów,
 - b) droga wewnętrzna wydzielona na rysunku planu nr 2 oraz drogi wewnętrzne niewydzielone w obszarach planu,
 - c) nieruchomości położone w granicach terenów będące dojazdami, dojazdami;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze planu z układem zewnętrznym ustala się poprzez drogę wewnętrzną objętą niniejszym planem i drogę publiczną – ulicę

- Mszczonowską przylegającą do obszarów planu, która posiada dalszy bieg na terenie gminy i powiązana jest z gminnym układem komunikacyjnym;
- 3) ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów w terenach zabudowy:
 - a) w przypadku realizacji budynku mieszkalnego – minimum 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) w przypadku realizacji obiektu gastronomicznego – minimum 1 stanowisko postojowe na każde 4 miejsca konsumpcyjne,
 - c) w przypadku realizacji obiektu hotelowego – minimum 1 stanowisko postojowe na 4 miejsca noclegowe,
 - d) w przypadku realizacji pozostałych obiektów usługowych – minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;
 - 4) na parkingach liczących więcej niż 5 stanowisk przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4 % ogólnej liczby stanowisk, lecz nie mniej niż 1 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.

§ 14. 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,
 - c) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) usuwanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w energię cieplną – z indywidualnych źródeł ciepła, docelowo w oparciu o gaz ziemny, olej opałowy itp. lub niekonwencjonalne źródła ciepła,
 - f) zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gaz ziemnego,
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną z wykorzystaniem sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia,
 - h) 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.

§15. 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, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 (zał. nr 1) symbolem 1 UM ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) maksymalna wysokość budynków usługowych i mieszkalnych – 10,0 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
 - c) dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°,
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie na budynkach gospodarczych, garażowych,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
 - f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m², parametr ten nie obowiązuje przy wydzielaniu działek w celu poszerzenia istniejących dróg oraz działek sąsiednich, a także w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej;
 - j) fragment terenu, według oznaczenia na rysunku planu, położony jest w obszarze osuwania się mas ziemnych, w którym w zagospodarowaniu obowiązują ograniczenia określone § 10 pkt 3.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 (zał. nr 1) symbolem 2 Z ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) fragment terenu, według oznaczenia na rysunku planu, położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2,
 - b) fragment terenu, według oznaczenia na rysunku planu, położony jest w obszarze osuwania się mas ziemnych, w którym obowiązują ograniczenia określone § 10 pkt 3 lit.a,
 - c) dopuszczenie lokalizacji małej architektury i urządzeń rekreacyjnych wyłącznie w odległości nie mniejszej niż 50,0 m od linii brzegu rzeki Pisi Gągoliny,
 - d) zakaz realizacji budynków.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 (zał. nr 2) symbolem 1 UM ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) wysokość budynków usługowych i mieszkalnych – maksimum 14,0 m,
 - b) wysokość budynków pozostałych – maksimum 6,0 m,

- c) dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°,
- d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%,
- e) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 60%,
- f) minimalna intensywność zabudowy – 0,02,
- g) maksymalna intensywność zabudowy – 2,5,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m², parametr ten nie obowiązuje przy wydzielaniu działek w celu poszerzenia istniejących dróg oraz działek sąsiednich, a także w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej,
- i) fragment terenu, według oznaczenia na rysunku planu, położony jest w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, w którym obowiązują ustalenia zawarte § 12.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 (zał. nr 2) symbolem 2 U ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) wysokość budynków usługowych – maksimum 12,0 m,
 - b) wysokość budynków pozostałych – maksimum 6,0 m,
 - c) dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%,
 - e) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%,
 - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,02,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m², parametr ten nie obowiązuje przy wydzielaniu działek celu poszerzenia istniejących dróg oraz działek sąsiednich, a także w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej
 - i) fragment terenu, według oznaczenia na rysunku planu, położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w którym obowiązują ustalenia zawarte §10 pkt 2.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 (zał. nr 2) symbolem 3 KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga wewnętrzna wraz z obiektami i urządzeniami drogowymi,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Niniejszym planem ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

Rozdział 4

Postanowienia końcowe

§22. Tracą moc:

- 1) uchwała Nr XXXVI/194e/2001 Rady Gminy w Radziejowicach z dnia 27 czerwca 2001 r. w zakresie obszaru objętego niniejszym planem;

2) uchwała Nr XV/83/2004 r. Rady Gminy Radziejowice z dnia 11 lutego 2004 r. w zakresie obszaru objętego niniejszym planem.

§23. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego

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

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

Przewodniczący Rady
Gminy Radziejowice

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr.....
Rady Gminy Radziejowice
z dnia

ROZSTRZYGNIĘCIE

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

Przewodniczący Rady