
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADZIEJOWICE

**obejmujący fragmenty
miejscowości**
Kuklówka Radziejowicka oraz
Budy Józefowskie

M A R Z E C 2020



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

Zespół projektowy:

Projektant:

mgr inż. Jadwiga Jeznach

Asystent Projektanta:

inż. arch. kraj Dagmara Łysoniewska

Kierownik Pracowni:

mgr inż. Jadwiga Jeznach

UCHWAŁA NR
RADY GMINY RADZIEJOWICE
z dnia

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY RADZIEJOWICE OBEJMUJĄCEGO FRAGMENTY MIEJSCOWOŚCI KUKŁÓWKA RADZIEJOWICKA
ORAZ BUDY JÓZEFOWSKIE**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018. poz. 1945 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XVII/123/2019 Rady Gminy Radziejowice z dnia 14 października 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice obejmującego fragmenty miejscowości Kukłówka Radziejowicka oraz Budy Józefowskie, stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice (Uchwała nr XLII/213/2006 Rady Gminy Radziejowice z dnia 14 września 2006r. z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Radziejowice uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice obejmujący fragmenty miejscowości Kukłówka Radziejowicka oraz Budy Józefowskie, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2

1. Plan obejmuje fragmenty miejscowości Kukłówka Radziejowicka oraz Budy Józefowskie, znajdujące się w gminie Radziejowice położone na zachód od drogi wojewódzkiej nr 579W (ul. Grodziska), relacji Radziejowice – Grodzisk Maz. – Błonie – Leszno – Kazuń, o łącznej powierzchni około 25ha.
2. Granica obszaru objętego planem wyznaczona jest od południa, osią działki drogowej nr ewid. 209 (ul. Kaczeńce), od wschodu, wschodnią granicą działki nr ewid. 52, od północno-wschodu, południowo- zachodnią granicą działki nr ewid. 207/2 (ul. Szkolna) dalej wschodnią granicą działki nr ewid. 224, następnie granicą Gminy Radziejowice, następnie zachodnią granicą działki 72/1, dalej zgodnie z rysunkiem planu do zachodniej granicy działki nr ewid. 80/1 ,następnie granica przebiega zachodnią granicą działki nr ewid. 80/1, 80/2 i 82 .
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Plan obejmuje:
 - 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
 - 2) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1;
 - 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, będące załącznikiem nr 2;
 - 4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3.
2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
 - 1) Oznaczenia będące ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,

- e) strefa kontrolowana od istniejących gazociągów,
 - f) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 15kV,
 - g) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - h) przeznaczenie terenów – określone numerem i symbolem literowym;
- 2) oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:
 - obszar Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 3) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu,
 - 4) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice (Uchwała nr XLII/213/2006 Rady Gminy Radziejowice z dnia 14 września 2006r. z późniejszymi zmianami) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie nie występują:
 - 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) Obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki, w tym krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;
 - 3) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5

1. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Kukłowska Radziejowicka oraz Budy Józefowskie 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną w tekście uchwały linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany sytuowanego budynku od linii rozgraniczającej drogi, od linii rozgraniczającej tereny o innym przeznaczeniu; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
 - 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w ustaleniach planu;
 - 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu, a także przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu;
 - 9) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności min. takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, działalność związana z obsługą firm i finansami, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp. a także inne usługi do nich podobne. Są to usługi lokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnej o powierzchni całkowitej wg przepisów odrębnych;

- 10) **usługi nieuciążliwe**- należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5 t, z wyłączeniem usług magazynowych, drobnej wytwórczości i produkcji;
 - 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i budowli;
 - 12) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych 15kV (po 4,5m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym zakaz budowy 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 odrębnymi.

§ 6

Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.
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

§ 7

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

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN/U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej,
ZL	teren lasu,
KDL	teren komunikacji - teren drogi publicznej, klasy lokalnej,
KDD	tereny komunikacji - teren drogi publicznej, klasy dojazdowej,
KWD	teren komunikacji- teren drogi wewnętrznej,
T	teren infrastruktury technicznej - telekomunikacja (istniejąca stacja telefonii komórkowej)

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8

Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Obszar planu obejmuje fragmenty miejscowości Kuklówka Radziejowicka oraz Budy Józefowskie położone w północno- wschodniej części gminy Radziejowice. Przyjmuje się następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
 - a) ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej.
 - b) głównymi ciągami komunikacyjnymi w granicy planu są drogi:

- ul. Kaczeńce oznaczona symbolem 1KDL (droga gminna nr 470305),
- ul. Szkolna (oznaczona symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD), które na wschód od granicy planu łączą się z drogą wojewódzką nr 579 relacji Błonie – Grodzisk Maz. – Radziejowice.

- 2) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg znajdujących się w planie oraz tych poza planem, wzdłuż granicy strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia, terenu lasu ZL, terenu rzeki Pisi Tucznej znajdującej się poza granicą planu i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony linii energetycznej 15kV;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: pilastrów i wykuszy – max na głębokość 1.50 m.
- 4) Ustala się dla terenu 1MN możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia robót budowlanych, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy termomodernizacji),
 - b) nadbudowy budynku z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.

§ 10

Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do bocznej granicy działki budowlanej;
- 2) W przypadku rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do istniejącego spadku połaci dachowych;
- 3) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

Rozdział 3

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów 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.

§ 12

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 musi być zgodny 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 i innymi przepisami odrębnymi z zakresu Prawa ochrony przyrody.

2. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie.
3. Zakaz, o którym mowa w ust. 2, nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.
5. Ustala się, że prowadzenie działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

§ 13

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 niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i na terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan wód podziemnych i powierzchniowych.

§ 14

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) W celu ochrony powietrza dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 15

W zakresie ochrony akustycznej:

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

§ 16

Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 2) Zabudowa winna charakteryzować się zachowaniem spójnej formy i kolorystyki.

§ 17

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 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 musi być zgodny 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 i innymi przepisami odrębnymi z zakresu Prawa ochrony przyrody.

- 2) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

Rozdział 5

§ 18

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

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2. W strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN100 MOP 5,5 MPa zasilającego stację gazową Kuklówka oraz od gazociągów średniego ciśnienia, zagospodarowanie podlega przepisom wynikającym z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.
3. Zabudowę od strony gazociągu wysokiego ciśnienia DN100 MOP 5,5 MPa zasilającego stację gazową Kuklówka należy lokalizować poza wyznaczonymi liniami zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem ZL, ustala się zakaz zabudowy, a dla terenu oznaczonego symbolem 1T zakaz zabudowy budynkami.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 19

1 . Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg i warunkami powiązań z układem zewnętrznym:

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ dróg publicznych znajdujących się w granicach opracowania, bądź przylegających do granic opracowania, których poszerzenie zostało wyznaczone w granicy planu.
Droga publiczna gminna nr 470305W (ul. Kaczeńce), oznaczona w planie symbolem 1KDL, w kierunku wschodnim łączy się z drogą wojewódzką nr 579 relacji Błonie – Grodzisk Maz. – Radziejowice, stanowiąc połączenie obszaru planu w kierunku południowo- zachodnim z miejscowością Radziejowice, a w kierunku północno- wschodnim z miastem Grodzisk Mazowiecki.
Droga publiczna (ul. Szkolna), oznaczona w planie symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD w kierunku wschodnim przecina drogę wojewódzką nr 579 relacji Błonie – Grodzisk Maz. – Radziejowice, dzięki której łączy obszar planu z miejscowością Adamów- Wieś.
- 2) Wyznacza się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez następujące drogi:
 - a) KDL- teren drogi publicznej, klasy lokalnej,
 - b) KDD- tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej,
 - c) KDW- teren drogi wewnętrznej.
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 33 - § 35 niniejszej uchwały;
- 4) Ustala się do obsługi poszczególnych terenów możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych i dojazdów o szerokości m.in.:
 - a) 10,0 m – dla obsługi 10 działek i więcej,
 - b) 8,0 m – dla obsługi od 5 do 9 działek,
 - c) 6,0 m – dla obsługi od 2 do 4 działek,
- 5) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 15m x 15m;
- 6) Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych oraz dróg dojazdowych z drogą lokalną należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5,0m x 5,0m.

2. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenów w liczbie - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) Na każde 30 miejsc postojowych przy obiektach usługowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt w przypadku wyznaczenia co najmniej 6 miejsc parkingowych;
- 3) Miejsca postojowe, o których mowa w pkt. 1 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 20

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę z ujęcia wody pitnej we wsi Krze; Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących ($\varnothing$ 110) i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć wody pitnej;
- 4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 21

Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego.

§ 22

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ Mszczonów poprzez istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się budowę sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 23

Zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Ustala się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 24

Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) W granicach planu występuje sieć gazowa średniego ciśnienia DN 150, oraz przesyłowa sieć wysokiego ciśnienia DN 100, MOP 5,5 Mpa, zasilająca stację Kuklówka;
- 2) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazu przewodowego, średniego ciśnienia;
- 3) Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych;
- 4) W strefie kontrolowanej gazociągu zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25

Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m. in. nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii elektrycznej, energii słonecznej i innych odnawialnych źródeł energii z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26

Zasady usuwania odpadów: Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27

Ustalenia ogólne: Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 8

§ 28

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

Rozdział 9

§ 29

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

1. Ustala się dla terenów o symbolach MN MN/U opłatę w wysokości 20%,
2. Ustala się dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 1%.

Dział II Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania.

§ 30

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, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące – zgodnie z definicją §5 ust.1 pkt 9.
2.	Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznych 15kV ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, - Zasady zagospodarowania w strefach kontrolowanych gazociągu DN100 MOP 5,5 MPa zasilającego stację gazową Kuklówka, (15 m od osi gazociągu) oraz od pozostałych gazociągów zgodnie z § 18 ust. 2, 3
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczających dróg 1KDD, 4KDD, 1KDW, - 6,0m w terenie 1MN od drogi znajdującej się poza granicą planu- w gminie Jaktorów, - 8,0m od linii rozgraniczających dróg 2KDD, 3KDD, 1KDL, - 12,0m od linii rozgraniczających teren lasu oznaczonych symbolem 1ZL, - od 5,5m do 27,0m od północnej i wschodniej granicy planu- na granicy z gminą Grodzisk Mazowiecki (linia zabudowy od rzeki Pisi Tucznej znajdującej się poza granicą planu łącznie od 50,0m do 78,0m), - 15,0m od osi gazociągu DN100 MOP 5,5 MPa zasilającego stację gazową Kuklówka- wzdłuż granicy strefy kontrolowanej,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej- max. 25%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej- co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, - minimalna intensywność zabudowy- 0,01.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	10,0m, w tym: ▪ budynków mieszkalnych jednorodzinnych – max. 10,0m, ▪ budynków gospodarczych i garażowych – max. 6,0m, ▪ budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – max. 4,0m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dopuszcza się dachy mansardowe,
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalna powierzchnia działki	1000m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	Minimalna szerokość frontu działki	- 20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90±30°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenów z dróg oznaczonych w planie symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 1KDW, 1KDL,
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – minimum 3-ch miejsc postojowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 31

Oznaczenie terenu		1MN/U
Powierzchnia		ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej.
	Przeznaczenie uzupełniające	Usługi nieuciążliwe rozumiane zgodnie z §5 ust.1 pkt. 10 niniejszej uchwały. - budynki gospodarcze, garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, ochrony przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- Dopuszcza się zagospodarowanie działki budowlanej wyłącznie zabudową mieszkaniową jednorodziną lub wyłącznie usługami, lub łącznie, - W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznych 15kV ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, - Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu DN100 MOP 5,5 MPa zasilającego stację gazową Kuklówka, (15 m od osi gazociągu) oraz od pozostałych gazociągów zgodnie z § 18 ust. 2, 3.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczających dróg 1KDW, - 8,0m od linii rozgraniczających dróg 1KDL, 3KDD, - 15m od osi gazociągu DN100 MOP 5,5 MPa zasilającego stację gazową Kuklówka, - wzdłuż granicy strefy kontrolowanej,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej– max. 25%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej– co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 12,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0m, - maksymalna wysokość budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m.
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dopuszcza się dachy mansardowe,
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalna powierzchnia działki	2000m ²
b)	Minimalna szerokość frontu działki	20,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	

a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenów z dróg oznaczonych w planie symbolami: 3KDD, 1KDL, 1KDW.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 50m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub powierzchni przeznaczonej pod usługi 1-go miejsca postojowego. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach. Pozostałe ustalenia zgodnie z §19 ust.2.

§ 32

Oznaczenie terenu		1ZL
Powierzchnia		0,15 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren lasu Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- ustala się zakaz zabudowy, - ustala się prowadzenie gospodarki leśnej w rozumieniu przepisów o lasach.

§ 33

Oznaczenie terenu		1KDL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren drogi publicznej, klasy lokalnej. (droga gminna nr 470305W ul. Kaczeńce)
	przeznaczenie uzupełniające	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, b) dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
2)	szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	a) dla terenu drogi 1KDL szerokość w liniach rozgraniczających w granicy planu wynosi 6,0m (łącznie szerokość drogi 12,0m).

§ 34

Oznaczenie terenu		1KDD – 4KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej.
	przeznaczenie uzupełniające	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, b) lokalizacja ścieżki rowerowej.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) zasady zagospodarowania w strefie kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu wysokiego i średniego ciśnienia zgodnie z § 18 ust. 2, 3. b) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, c) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych, d) ustala się stosowanie na skrzyżowaniach dróg narożnych ścież linii rozgraniczających, określonych na rysunku planu.
2)	szerokość dróg w liniach rozgraniczających	a) dla terenu drogi 1KDD (ul. Szkolna) - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 4,0m do 12,0m, b) dla terenu drogi 2KDD (ul. Szkolna) - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 0,0m do 4,0m, (całkowita szerokość drogi 12.0m), c) dla terenu drogi 3KDD (ul. Szkolna) - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 0,0m do 3,5m, (całkowita szerokość drogi 12.0m), d) dla terenu drogi 4KDD (ul. Krajobraz z Wisłą) - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, z wyjątkiem narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg.

§ 35

Oznaczenie terenu		1KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren drogi wewnętrznej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu wysokiego i średniego ciśnienia zgodnie z § 18 ust. 2, 3. - teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	a) 1KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10,0m wg rysunku planu, z wyjątkiem narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg.

§ 36

1. Oznaczenie terenu		1T
1.	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej - telekomunikacja (istniejąca stacja telefonii komórkowej)
2.	Zasady zagospodarowania	
a)	- zakaz zabudowy budynkami, - lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z obsługą terenu (masztów, obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych)	
b)	max. wysokość zabudowy do 10,0m.	
3.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	100 m ²
b)	Minimalne fronty działek	15 m

c)	Kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°
4.	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	100m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenów z dróg oznaczonych w planie symbolami: 1KDL przez teren oznaczony symbolem 2MN.

**Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe**

§ 37

Dla terenów w granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc:

- uchwała Rady gminy Radziejowice Nr XV/83/2004 z dnia 11 lutego 2004r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice.

§ 38

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radziejowice.

§ 39

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

§ 40

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

Przewodniczący
Rady gminy Radziejowice