

---

# **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADZIEJOWICE**

---

**dotyczący fragmentu miejscowości  
Kuklówka Zarzeczna  
– Obszar IIb**

---

**W R Z E S I E Ń   2 0 2 0**

---



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

---

**Zespół projektowy:**

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

st. asystent: Aleksandra Miastowska

**UCHWAŁA NR ...../2020  
RADY GMINY RADZIEJOWICE  
z dnia ..... 2020r.**

**W SPRAWIE MIJESKOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY RADZIEJOWICE OBEJMUJĄCEGO FRAGMENTU  
MIJESKOWOŚCI KUKŁÓWKA ZARIECZNA – Obszar IIb**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 art. 40 ust. 1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2020 poz. 713), art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020r. poz. 293 ze zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 471, poz. 1086) w związku z Uchwałą Nr XIX/95/2008 Rady Gminy Radziejowice z dnia 2 lipca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XV/83/2004 Rady gminy w Radziejowicach z dnia 11 lutego 2004r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 95 poz. 2334 z dnia 24 kwietnia 2004r.) dotyczącego fragmentu miejscowości Kukłówka Zarieczna oraz Uchwały Nr XLVIII/223/2017 Rady Gminy Radziejowice z dnia 14 grudnia 2017r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIX/95/2008 Rady Gminy w Radziejowicach z dnia 2 lipca 2008r., o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice oraz Uchwały Nr XXVII/206 /2020 Rady Gminy Radziejowice z dnia 24 sierpnia 2020r. zmieniającej uchwałę w sprawie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice obejmujących fragmenty miejscowości Kukłówka Zarieczna stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice” (Uchwała nr XLII/213/2006 Rady Gminy Radziejowice z dnia 14 września 2006r. z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Radziejowice uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice obejmujący fragment miejscowości Kukłówka Zarieczna – Obszar IIb zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2.** 1.Plan obejmuje fragment miejscowości Kukłówka Zarieczna, położony na północ od drogi krajowej nr 8 relacji Warszawa – Wrocław, 7,0km na południowy-zachód od Grodziska Mazowieckiego i 10,0km na wschód od Żyrardowa, o łącznej powierzchni ok. 14,14ha, położony w gminie Radziejowice.

2.Granica obszaru objętego planem wyznaczona jest zachodnią granicą działek nr ew. 38 i 37, dalej w kierunku zachodnim południową granicą działek nr ew. 41 i 32, zachodnią granicą działki nr ew. 32, od północy granicą administracyjną wsi Kukłówka Zarieczna stanowiącą jednocześnie granicę gminy, od wschodu wschodnią granicą działki nr ew. 42, dalej przez działki od 43 do 54, do działki nr ew. 341, od południa południową granicą działek nr ew. 341 i 342 stanowiących drogę.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik (nr 1) do niniejszej uchwały.

**§ 3.** 1.Plan obejmuje:

- 1) Tekst planu stanowiący niniejszą 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 graficzne będące ustaleniami planu:
  - granice obszaru objętego planem,
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
  - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;
- 2) Oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu;

- 3) Oznaczenia informacyjne wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice przyjętego Uchwałą Nr XLII/213/2006 Rady Gminy Radziejowice z dnia 14 września 2006r. z późniejszymi zmianami wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

**§ 4. 1.** Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.

2. W planie nie występują:

- 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

**§ 5. 1.** Ileż w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczący fragmentu miejscowości Kuklówka Zarzeczna – Obszar IIb w gminie Radziejowice, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej i zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Radziejowice, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu i opisaną w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 9) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej itp. oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp.; są to usługi lokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej wg przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 10) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

**§ 6.** Informacje 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 terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

**DZIAŁ I**  
**Przepisy ogólne**  
**Rozdział 1**  
**Przeznaczenie terenu**

**§ 7.** Na rysunku planu zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

|            |  |
|------------|--|
| <b>MN</b>  | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej                                     |
| <b>KDL</b> | teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej     |
| <b>KDD</b> | tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej |
| <b>KDW</b> | tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych                                    |

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§8. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:**

- 1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
  - a) obszar planu obejmuje fragment miejscowości Kuklówka Zarzeczna, przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
  - b) głównym ciągiem komunikacyjnym jest droga wojewódzka nr 579 relacji Błonie - Grodzisk Maz. – Radziejowice (ul. Grodziska) położona w niedalekim sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz droga klasy lokalnej oznaczona symbolem 1KDL (ul. Chełmońskiego) stanowiąca połączenie obszaru planu od zachodu z miejscowością Jaktorów, a od wschodu z drogą krajową nr 8 relacji Warszawa – Wrocław.
- 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. Zasady ustalania linii zabudowy:** Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg i zwymiarowane na rysunku planu.

#### **§ 10. Zasady kształtowania zabudowy:**

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

## **Rozdział 3**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

#### **§ 11. 1.** W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów 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.**

**§ 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 muszą być zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu i innymi przepisami odrębnymi z zakresu Prawa ochrony przyrody.

2. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

3. Zakaz, o którym mowa w ust. 2, nie dotyczy przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

**§ 13.** W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych: Ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i na terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.

**§ 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) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

**§ 15.** Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Teren położony jest w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu, wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu i innymi przepisami odrębnymi z zakresu Prawa ochrony przyrody.
- 2) Ustala się obowiązek ochrony wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie;
- 3) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz maksymalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

**§ 16.** 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.
- 2) Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

## **Rozdział 5**

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

**§ 17. 1.** Obszar objęty planem położony jest w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu; wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenów muszą być zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu i innymi przepisami z zakresu Prawa ochrony przyrody.

2. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

## **Rozdział 6**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

**§ 18. 1.** Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg.

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących dróg – droga gminna, klasy lokalnej (ul. Chełmońskiego) i droga gminna, klasy dojazdowej (ul. Czajki) i projektowanej drogi publicznej oraz dróg wewnętrznych;
- 2) Obsługę komunikacyjną opiera się o drogi:

- a) publiczne:
    - drogę publiczną 1KDL klasy lokalnej (ul. Chełmońskiego),
    - drogi publiczne 1KDD (ul. Czajki) - 2KDD klasy dojazdowej;
  - b) wewnętrzne 1KDW-2KDW.
  - 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 30- § 32 niniejszej uchwały;
  - 4) Ustala się, że do obsługi terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
    - 10.0 m - dla obsługi powyżej 10 działek,
    - 8.0 m - dla obsługi poniżej 10 działek,
    - 6.0 m - dla dojazdów obsługujących 2 działki.
  - 5) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku możliwości połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 20.0 m x 20.0m;
  - 6) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających (o wym. 5.0 x 5.0 m) zgodnie z rysunkiem planu.
- 2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:**
- 1) Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest z drogą krajową nr 8 relacji Warszawa – Wrocław poprzez drogę wojewódzką nr 579 relacji Błonie- Grodzisk Maz.- Radziejowice, z którą łączy się w miejscowości Radziejowice, a także poprzez drogi gminne klasy lokalnej (ul. Jaktorowska i ul. Chełmońskiego) stanowiące połączenie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem komunikacyjnym gminy Żabia Wola, w kierunku zachodnim z gminą Jaktorów i w kierunku wschodnim z drogą krajową nr 8 relacji Warszawa – Wrocław.

## **Rozdział 7**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

#### **§ 19. Zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę ze stacji uzdatniania wody w miejscowości Krze;
- 2) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących ( $\varnothing$  160,  $\varnothing$  110,  $\varnothing$  90) i projektowanych sieci wodociągowych;
- 3) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 4) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć;
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

#### **§ 20. Zasady odprowadzania ścieków bytowych i wód opadowych:**

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

#### **§ 21. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

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

#### **§ 22. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:**

- 1) Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

- 2) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno- komunikacyjnego.

**§ 23. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:**

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

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

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

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

**Rozdział 8**

**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

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

**Rozdział 9**

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

**§ 28.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem MN w wysokości 15%.

**Dział II**

**Przepisy szczegółowe**

**Rozdział 1**

**Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania.**

**§ 29.**

|                          |  |   |
|--------------------------|--|---|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |  | <b>1MN - 4MN</b>  |
| <b>Powierzchnia</b>      |  | <b>12,62ha</b>  |
| <b>1.</b>                | <b>Przeznaczenie terenu</b>  |   |
| <b>1)</b>                | <b>Przeznaczenie podstawowe</b>  | <b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b>  |
|                          | <b>Przeznaczenie uzupełniające</b>   | - budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe,<br>- komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.  |
| <b>2)</b>                | <b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>  | Usługi towarzyszące (zgodnie z definicją § 5 ust.1 pkt. 9) w bryle budynku mieszkalnego.  |
| <b>2.</b>                | <b>Zasady zagospodarowania</b>   |   |
| <b>1)</b>                | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>  | a) dopuszcza się w przypadku działek o szerokości do 18m lokalizację budynków przy granicy działki lub 1,5m od granicy,<br>b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy lub 1,5m od granicy. |
| <b>2)</b>                | <b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> |   |



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

### § 30.

| Oznaczenie terenu |   | 1KDL   |
|-------------------|---|--|
| <b>1.</b>         | <b>Przeznaczenie terenu</b>                 |  |
| 1)                | przeznaczenie podstawowe                    | <b>Teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej.</b>   |
|                   | przeznaczenie uzupełniające                 | - obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.  |
| 2)                | przeznaczenie dopuszczalne                  | - lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,<br>- lokalizacja ścieżki rowerowej.           |
| <b>2.</b>         | <b>Zasady zagospodarowania</b>              |  |
| 1)                | szerokość drogi w liniach rozgraniczających | - 1KDL - w granicach planu szerokość zmienna od 8.0m do 8.5.0m zgodnie z rysunkiem planu, (całkowita szerokość drogi 12.0m); |
| 2)                | przekrój dróg                               | 1x2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.  |

### § 31.

| Oznaczenie terenu |                             | 1KDD – 2KDD |
|-------------------|-----------------------------|-------------|
| <b>1.</b>         | <b>Przeznaczenie terenu</b> |             |

|           |  |  |
|-----------|--|--|
| 1)        | przeznaczenie podstawowe                   | <b>Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej.</b>                            |
|           | przeznaczenie uzupełniające                | - obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.  |
| 2)        | przeznaczenie dopuszczalne                 | - lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,<br>- lokalizacja ścieżki rowerowej. |
| <b>2.</b> | <b>Zasady zagospodarowania</b>             |  |
| 1)        | szerokość dróg w liniach rozgraniczających | - 1KDD (ul. Czajki) i 2KDD - 10.0m zgodnie z rysunkiem planu;  |
| 2)        | przekrój dróg                              | 1x2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.  |

### § 32.

| <b>Oznaczenie terenu</b> |  | <b>1KDW – 2KDW</b>   |
|--------------------------|--|--|
| <b>1.</b>                | <b>Przeznaczenie terenu</b>                |  |
| 1)                       | przeznaczenie podstawowe                   | <b>Tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych.</b>  |
|                          | przeznaczenie uzupełniające                | - obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.  |
| 2)                       | przeznaczenie dopuszczalne                 | - lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,<br>- lokalizacja ścieżki rowerowej.       |
| <b>2.</b>                | <b>Zasady zagospodarowania</b>             |  |
| 1)                       | szerokość dróg w liniach rozgraniczających | - 1KDW, 2KDW – 10.0m z wyjątkiem narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg zgodnie z rysunkiem planu. |

## Dział III

### Rozdział 1

#### Przepisy końcowe

**§ 33.** W obszarze niniejszego planu traci moc uchwała Nr XV/83/2004 Rady Gminy w Radziejowicach z dnia 11 lutego 2004r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice oraz uchwała Nr XXXVI/194e/2001 Rady Gminy w Radziejowicach z dnia 27 czerwca 2001r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice, w obszarze niniejszego planu.

**§ 34.** Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radziejowice

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

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