

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY RADZIEJOWICE**

z dnia ..... r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice,  
obejmującego fragment miejscowości Krze Duże (obręb ewidencyjny Krze)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713, zm. Dz.U. z 2020 r. poz. 1378) 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 (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293, zm. Dz.U. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378), w związku z Uchwałą Nr XXIII/167/2020 Rady Gminy Radziejowice z dnia 9 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmującego fragment miejscowości Krze Duże (obręb ewidencyjny Krze), Rada Gminy Radziejowice, stwierdzając, że ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice, uchwala co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmujący fragment miejscowości Krze Duże (obręb ewidencyjny Krze), zwany dalej planem.

**§ 2.** Granice obszaru planu określone zostały na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, złożonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 4. 1.** Na rysunku 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) strefa zieleni izolacyjnej.

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

**§ 5. 1.** Ilekoć w planie jest mowa o:

- 1) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć nieruchomości objęte niniejszym planem;
- 2) **terenie** – 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;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu pogrubioną linię ciągłą, rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **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;

- 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem dla danego terenu rodzaj zabudowy (funkcji) i zespół działań możliwych do realizacji w danym terenie, który został opisany w tekście planu i oznaczony na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia;
- 6) **strefie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wysokiej i średniej, o szerokości wskazanej na rysunku planu, złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami minimum 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty realizowane w ramach przeznaczenia od terenów sąsiednich;
- 7) **miejscach do parkowania** – należy przez to rozumieć stanowiska postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **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;
- 9) **utrzymaniu** – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.

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 – **teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej oznaczony symbolem literowym PU** – to teren, na którym ustala się utrzymanie istniejących oraz budowę nowych obiektów budowlanych: produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, usługowych, składów, magazynów, wraz z realizacją niezbędnych do ich funkcjonowania pomieszczeń i obiektów budowlanych, w tym: administracyjnych, socjalnych, technicznych, gospodarczych, garaży, wiat, a także dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc do parkowania, zielenią i infrastrukturą techniczną, w tym sieciami infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym (obecnie brak audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego) oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w obszarze nie występują tereny, które spełniałyby rolę obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 2** **Ustalenia ogólne**

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

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się sytuowanie budynków według nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) obszar objęty planem położony jest w Bolimowsko-Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu – wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w obszarze regulują przepisy odrębne;
- 2) w zakresie ochrony powietrza wprowadza się nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów emisyjnych;
- 3) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji);
- 4) zagospodarowanie terenu objętego granicą planu wymaga zapewnienia warunków ochrony przeciwpożarowej, takich jak: hydranty i drogi pożarowe zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) ustala się zakaz realizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) zakaz lokalizacji usług związanych z:
  - a) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności,
  - b) demontażem pojazdów oraz zbieraniem i przeładunkiem odpadów, złomu i makulatury.

#### **§ 10. 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 – 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działek – 40,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90°, z tolerancją do 10%;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek pod drogi oraz sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) ustala się dostępność komunikacyjną do terenów poprzez:
  - a) drogę publiczną klasy dojazdowej położoną poza granicą opracowania - wskazaną na rysunku planu w ustaleniach o charakterze informacyjnym oznaczoną symbolem 2 KD, która posiada dalszy swój bieg poza granicą niniejszego planu,
  - b) drogę publiczną – drogę zbiorczą zapewniającą komunikację lokalną w sąsiedztwie trasy drogi ekspresowej S-8 – znajdującą się poza rysunkiem planu, z którą obszar opracowania posiada powiązanie poprzez teren 1 PU oznaczony w ustaleniach o charakterze informacyjnym,
  - c) dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne;
- 2) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się poprzez drogę publiczną dojazdową, wskazaną na rysunku planu w ustaleniach o charakterze informacyjnym i znaczoną symbolem 2 KD, posiadającą dalszy swój bieg poza granicą niniejszego planu i powiązaną z gminnym układem komunikacyjnym, a także poprzez teren 1 PU oznaczony w ustaleniach o charakterze informacyjnym, posiadający bezpośredni dostęp do drogi zbiorczej zapewniającej komunikację lokalną w sąsiedztwie drogi S-8 i powiązanej z drogą S-8;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w ilości:
  - a) minimum 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> użytkowej – dla obiektów usługowych,
  - b) minimum 1 miejsce na 200 m<sup>2</sup> użytkowej – dla obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, składów i magazynów;
- 4) na parkingach liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce 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.

## **§ 12. 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, z zakazem zmiany kierunku i natężenia odpływu powodujących zalewanie terenów sąsiednich,
  - c) dopuszcza się stosowanie urządzeń umożliwiających wykorzystanie wód na miejscu oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód przed ich odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi,
  - d) wody opadowe i roztopowe wymagające oczyszczenia powinny być podczyszczane w urządzeniach podczyszczających zlokalizowanych w granicach działki budowlanej do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub zbiornika retencyjnego zlokalizowanego na terenie działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku tej sieci do zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) odprowadzanie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub do zbiorników bezodpływowych po odpowiednim oczyszczeniu z zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) usuwanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła, docelowo w oparciu o nieszkodliwe, ekologiczne czynniki grzewcze, takie jak gaz ziemny, olej opałowy, energia słoneczna, energia elektryczna, odnawialne źródła energii,
  - i) zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu ziemnego,
  - j) zaopatrzenie w energię elektryczną z wykorzystaniem sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia,
  - k) 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.

## **§ 13. 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 – ustalenia szczegółowe**

### **§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 PU ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m,
  - b) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 45,0 m,
  - c) dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40<sup>0</sup>,

- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 45%,
  - f) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
  - g) minimalna intensywność zabudowy – 0,04,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>, parametr ten nie obowiązuje przy wydzielaniu działek pod drogi, a także w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady lokalizacji obiektów i funkcji:
- a) wyznacza się strefę zieleni izolacyjnej, wskazaną na rysunku planu,
  - b) ustala się obowiązek zachowania odległości dla lokalizacji budynków od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

#### **Rozdział 4** **Postanowienia końcowe**

**§ 16.** Traci moc uchwała Nr XX/108/2008 r. Rady Gminy Radziejowice z dnia 20 sierpnia 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice dla fragmentu miejscowości Krze Duże (obręb ewidencyjny Krze) i Radziejowice Parcel w zakresie obszaru objętego niniejszym planem.

**§ 17.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

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

