



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 19 grudnia 2012 r.

Poz. 9986

UCHWAŁA Nr XXV/167/2012

RADY GMINY RADZIEJOWICE

z dnia 25 września 2012 r.

**W SPRAWIE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY RADZIEJOWICE OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI KRZE DUŻE
(OBRĘB EWIDENCYJNY KRZE)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 647) oraz Uchwały Nr IX/38/2007 Rady Gminy w Radziejowicach z dnia 27.06.2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice i Uchwały nr XII/50/2007 Rady Gminy Radziejowice z dnia 17 października 2007r w sprawie realizacji uchwały Rady Gminy Radziejowice IX/38/2007 z dnia 27.06.2007 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmującego fragmenty miejscowości Zboiska, Krze Duże /obręb ewidencyjny Krze/, Kuranów, Kamionka, Radziejowice-Parcel, Słabomierz oraz Uchwały Nr V/29/2011 Rady Gminy Radziejowice z dnia 15 marca 2011r w sprawie realizacji uchwały Rady Gminy Radziejowice Nr IX/38/2007 z dnia 27.06.2007r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmującego fragmenty miejscowości: Zboiska, Krze Duże (obręb ewidencyjny Krze), Kuranów, Kamionka, Radziejowice-Parcel, Słabomierz zmienionej uchwałą Nr XII/50/2007 Rady Gminy Radziejowice z dnia 17 października 2007r., stwierdzając że niniejszy plan jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice (Nr XLII/213/06 z dnia 14 wrzesień 2006r. z późn. zmianami) Rada Gminy Radziejowice uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice obejmującego fragment miejscowości Krze Duże (obręb ewidencyjny Krze) zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.1. Plan obejmuje fragment miejscowości Krze Duże (obręb ewidencyjny Krze), położony na wschód od miejscowości Radziejowice, na południe od wsi Adamów Parcel i na północ od drogi krajowej nr 8 relacji Warszawa – Wrocław, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi lokalnej, która znajduje się częściowo w granicy planu, o łącznej powierzchni 4,85 ha, położony w gminie Radziejowice.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3.1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie;

a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- granica obszaru objętego planem,
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalna linia zabudowy,
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;

b) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji i nie stanowią ustaleń planu miejscowego;

c) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice (Uchwała Nr XLII/213/2006 Rady Gminy w Radziejowicach z dnia 14 września 2006r z późniejszymi zmianami) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy.

§ 4.1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.

2. W planie nie występują:

- 1) Obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Krze Duże (obręb ewidencyjny Krze) w gminie Radziejowice o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 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) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu numerem i symbolem literowym;
- 8) **linii rozgraniczającej** należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;

- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 12) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 13) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość liczoną od poziomu terenu przy wejściu głównym budynku do wysokości głównej kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 14) **froncie działki** – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
- 15) **maksymalnej intensywności zabudowy** – nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów zewnętrznych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;
- 16) **maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy** – nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %;
- 17) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających;
- 18) **osiowym poszerzeniu drogi** – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
- 19) **obszarze ograniczonego zagospodarowania** – teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

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 każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.

§ 7.1. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

4. Tereny, mogą być w całości wykorzystane 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

§ 8. 1. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1U/P	teren obiektów usługowo - produkcyjnych,
1R	teren rolniczy,
1KDL	teren komunikacji - teren części drogi publicznej kategorii powiatowej klasy lokalnej,

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

1. Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
 - 1) ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem jest teren obiektów usługowo - produkcyjnych zlokalizowany w południowej części opracowania oraz teren o funkcji rolniczej, zlokalizowany w północnej części opracowania;
 - 2) teren zabudowy usługowo- produkcyjnej jest częścią dużej strefy obszaru produkcji, składów i usług, wyznaczonej w studium, ciągnącej się wzdłuż drogi krajowej nr 8.
 - 3) Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy w Radziejowicach.
2. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy w Radziejowicach.
3. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów zawartych w odrębnych przepisach.
4. Zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne.
5. Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 10. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

Linie rozgraniczające fragmentu drogi 1KDL objętej granicami planu zostały ustalone: od strony południowej granicą drogi zgodnie z Koncepcją Programową Rozbudowy drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej pozostałe linie rozgraniczające drogi 1KDL pokrywają się z granicami opracowania.

§ 11. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony drogi 1KDL i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;
- 3) Dla terenu oznaczonego symbolem U/P dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy obiektów małej architektury, budynków portierni oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi¹⁾;

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do jednej z bocznych granic działki budowlanej;

- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą- w odcieniach brązu i czerni;
- 3) Forma budynków na terenach produkcji i usług winna być zaprojektowana w stylu współczesnym z wykorzystaniem na elewacjach estetycznych okładzin np.: z naturalnych materiałów m.in: cegła, kamień;
- 4) W przypadku rozbudowy budynków istniejących ką nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku połaci dachowych.

§ 13. Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z ich miejscowym wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) Istniejące ogrodzenia, zlokalizowane niezgodnie z linią rozgraniczającą od strony drogi, mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji i odbudowy;
- 3) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1.8 m;
- 4) Od strony rowów melioracyjnych ogrodzenia należy lokalizować w odległości min. 1.5m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 14.1. 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 kulturowego.

§ 15.1. 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 wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu.

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

3. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy:

- przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej,
- inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacja winna być zgodna z przepisami odrębnymi²⁾,
- przedsięwzięć potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko realizowanych na terenach U/P, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu.

4. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

5. Plan nie wskazuje terenów na których byłaby wskazana lokalizacja zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 16. Ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem

§ 17. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomego terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne oraz odprowadzanie ścieków deszczowych z terenów przewidzianych pod zabudowę usługową, produkcyjną lub drogi z utwardzoną nawierzchnią, wraz z zarezerwowaniem powierzchni gruntu pod zbiorniki retencyjne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji odpowiedniego terytorialnie zarządu melioracji i urządzeń wodnych;
- 2) Ustala się zachowanie istniejących rowów melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy (przykrycia, wykonania przepustów bądź zmiany trasy);
- 3) Dopuszcza się budowę, przebudowę lub zmianę lokalizacji zbiorników retencyjnych;
- 4) Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych. Ponadto ustala się zachowanie pasa co najmniej 5m wzdłuż rowu, wolnego od zabudowy kubaturowej oraz pasa co najmniej 1,5m wolnego od grodzenia dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych.

§ 18. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich;
- 2) Ustala się wykorzystanie jako czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego i innych.

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

- 1) Ustala się wprowadzenie na całym obszarze zieleni towarzyszącej, którą należy lokalizować w szczególności wokół budynków, placów manewrowych, wzdłuż chodników. Wskazana jest nawierzchnia trawiasta z drzewami i krzewami;
- 2) Ustala się w terenie U/P obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie z terenem R oraz w sąsiedztwie z terenami RP oraz MN znajdującymi się poza granicami planu;
- 3) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 4) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 5) Ustala się zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni większej niż 5 m².

§ 20. W zakresie ochrony przed hałasem:

Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawo Ochrony Środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 21. W zakresie gospodarki odpadami. Wytwórca odpadów zobowiązany jest do:

- 1) Postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 2) Magazynowania odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania - na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do selektywnego składowania odpadów.

Rozdział 5.

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

§ 22. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne³⁾.

Rozdział 6.

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie
ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych
na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.**

§ 23.1. 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 wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu oraz Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego zmieniającego rozporządzenie w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi lub osuwanie się mas ziemnych.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 24.1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) Plan wyznacza następujące drogi publiczne:
 - a) droga publiczna KDL wyznaczona do obsługi ruchu lokalnego stanowiąca obsługę komunikacyjną dla terenu objętego planem jako część drogi powiatowej nr 4711W, i stanowiąca część układu komunikacyjnego drogi krajowej nr 8 dostosowanej do parametrów drogi ekspresowej;
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 37 niniejszej uchwały;
- 4) Ustala się do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
 - 6.0 m - dla terenu U/P,
- 5) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwiema drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12.5 m;
- 6) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii zgodnie przepisami odrębnymi⁴⁾;
 2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
 - 1) Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu w kierunku południowo - zachodnim powiązany jest z drogą powiatową nr 4711W i drogą krajową nr 8 Warszawa – Wrocław.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 25. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Obszar opracowania zasilany jest z istniejącego wodociągu gminnego zasilanego z ujęcia wód w miejscowości Radziejowice siecią wodociągową o średnicy $\varnothing 160$;
- 2) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejącej sieci wodociągowej;
- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł;

- 4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych oraz wymagań dla hydrantów.

§ 26. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzenie 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) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków bytowych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów melioracyjnych;
- 3) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych na działkach o powierzchni minimum 3000 m² przy zachowaniu minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych;
- 4) Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych wprost do gruntu i rowów melioracyjnych;
- 5) Na terenie oznaczonym symbolem U/P ścieki przemysłowe przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających, znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania;
- 6) Na terenie oznaczonym symbolem U/P ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych zawiesinami lub substancjami ropopochodnymi o szczelnej nawierzchni bezpośrednio do gruntu lub do cieków powierzchniowych; wody opadowe lub roztopowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika (np. zbiornik retencyjny) wymagają oczyszczenia w urządzeniach oczyszczających;
- 7) Wody opadowe i roztopowe z wyjątkiem wymienionych wyżej należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód w gruncie, ani kierunku ich odpływu.

§ 27. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Teren zaopatrywany jest w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną SN, NN zasilaną z GPZ Mszczonów;
- 2) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną NN, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem;
- 3) Ustala się lokalizację stacji transformatorowych bez konieczności zmiany planu;
- 4) Ustala się, że dla projektowanych w terenie stacji transformatorowych 15/04kV nie wyznaczonych na rysunku planu należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 3mx2m dla stacji słupowych;
- 1)
- 5) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego;
- 6) Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej np. generatorów prądu, bez konieczności zmiany planu.

§ 28.1. Ustala się zasady i 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.

§ 29. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu brak jest sieci gazowej;
- 2) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego;

- 3) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 4) Linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5m od gazociągu;
- 5) Szafki gazowe powinny być lokalizowane w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

§ 30. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in.: nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (tj.: gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii i inne), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje obniżenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

§ 31. Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko śmieci na podstawie umów indywidualnych i zgodnie z przepisami odrębnymi⁵⁾;
- 2) Ustala się obowiązek realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania zgodnie z przepisami lokalnymi;
- 3) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego i gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

§ 32. Ustalenia ogólne:

- 1) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 9.

§ 33. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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 10.

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

- dla terenów o symbolach U/P – w wysokości 2%,
- dla pozostałych terenów 0,1%.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.**

§ 35.

Oznaczenie terenu		1U/P
Powierzchnia		2,83 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
	Przeznaczenie podstawowe	Teren obiektów usługowo – produkcyjnych usługi z wyłączeniem usług oświaty i ochrony zdrowia oraz innych o podobnym charakterze.
1)	Przeznaczenie uzupełniające	Budowa budynków administracyjnych, technicznych, socjalnych i obiektów ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska. Tereny komunikacji, parkingów, infrastruktury technicznej, zieleni, obiektów małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się lokalizację obiektów handlu, handlu hurtowego, obiektów gastronomicznych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- W przypadku lokalizacji obiektów produkcyjno- usługowych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej należy przewidzieć zielone ekrany z dwóch szpalerów drzew i krzewów oraz zachować na granicy z istniejącą zabudową dopuszczalne standardy jakości środowiska ustalone dla zabudowy mieszkaniowej, - Ustala się zakaz wprowadzania roślinności ekspansywnej mogącej negatywnie wpływać na rodzimą faunę, - Ustala się stosowanie gatunków rodzimych właściwych dla siedliska.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu(dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne,	- zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej teren drogi 1KDL, - 6.0 m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej, parkingów.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 40% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.7
c)	Wysokość budynków	- maksymalna wysokość – 12.0 m,- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu.
d)	Kształt dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe do 40°
e)	Kolorystyka	Zgodnie z § 12.
f)	Ogrodzenia	Zgodnie z § 13.

3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych	3000 m ²
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek budowlanych	45 m
c)	kąt położenia działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Od strony drogi ekspresowej nr 8 poprzez projektowaną drogę publiczną klasy lokalnej.
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc parkingowych: - dla samochodów osobowych 2 miejsca na 100m ² powierzchni użytkowej budynków usługowo - biurowych,- dla samochodów ciężarowych 1 miejsce na 500m ² powierzchni użytkowej magazynów.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1R
Powierzchnia		1,96 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren rolniczy
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Istniejące tereny rolnicze. Użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych - definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska).
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6.0 m od dróg wewnętrznych nie ustalonych na rysunku planu,- w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 10%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 65%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.1,
c)	wysokość budynków	- mieszkalnych: ▪ 10.0 m, - gospodarczych, inwentarskich i garaży: ▪ 10.0 m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
d)	kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych, inwentarskich lub garażowych

3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu na własnej działce.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1KDL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren części drogi publicznej kategorii powiatowej klasy lokalnej. Droga publiczna 1KDL wyznaczona została do obsługi ruchu lokalnego jako część drogi powiatowej i stanowi obsługę komunikacyjną dla terenu objętego planem;
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających	Szerokość drogi zmienna – zgodnie z rysunkiem planu.
2)	- teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i przyłączy infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych ⁶⁾ .	

DZIAŁ III.

Rozdział 1.

Przepisy końcowe

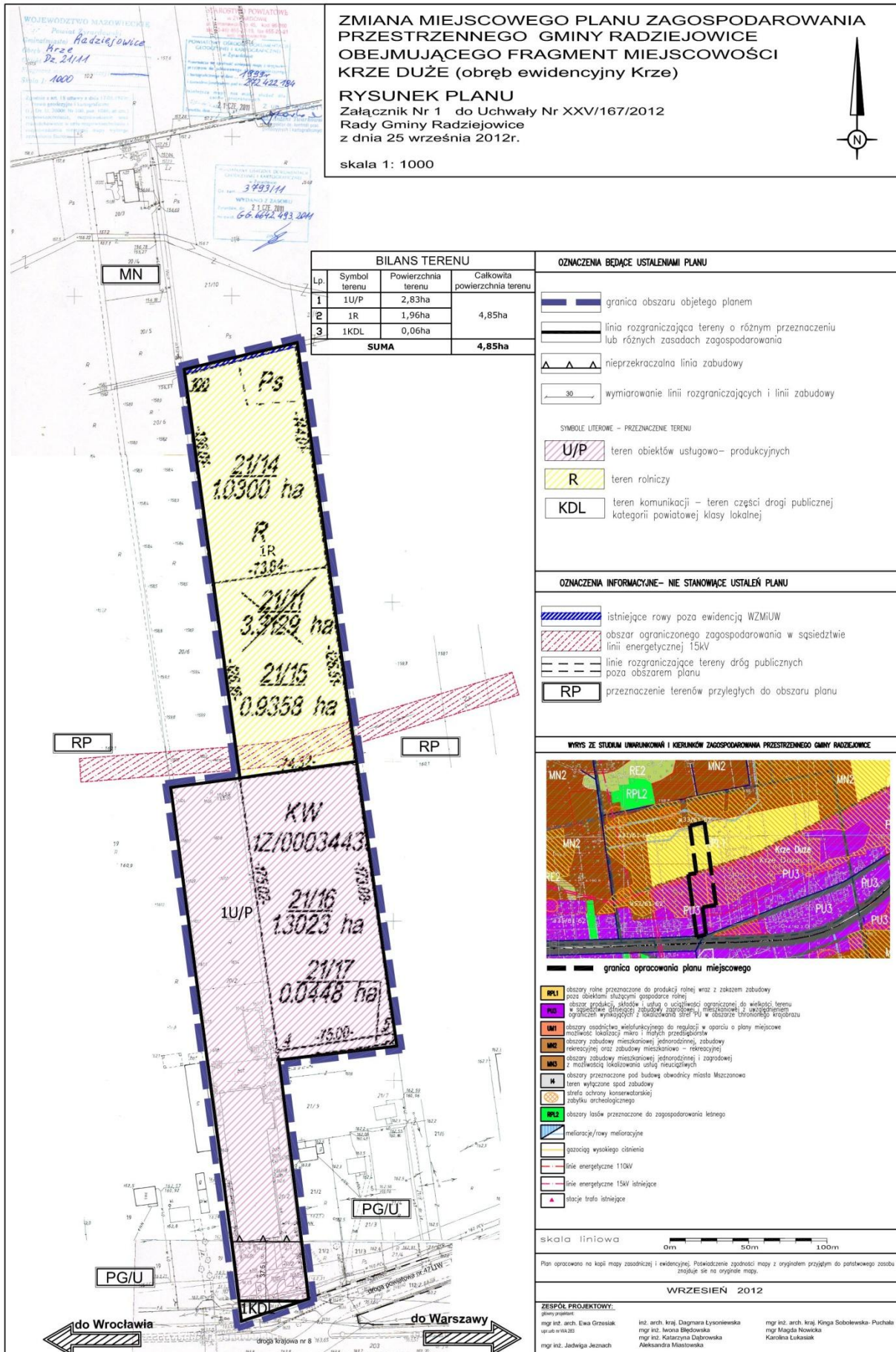
§ 38. Traci moc uchwała Nr XV/83/2004 z dnia 11 lutego 2004r. Rady Gminy Radziejowice w obszarze niniejszego planu.

§ 39. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radziejowice.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Radziejowice:
Krystyna Skoneczna



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXV/167//2012
Rady Gminy Radziejowice
z dnia 25 września 2012r.

WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO PROJEKTU
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADZIEJOWICE OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI KRZE DUŻE
(OBRĘB EWIDENCYJNY KRZE)

Lp. wpływu uwagi	Data	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Radziejowice załącznik do Uchwały Nr z dnia ... r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1	21.06.2012	HELUKABEL Polska sp. zo.o. Krze Duże 2, 96-325 Radziejowice	Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późn. zm., zwanej dalej „Ustawą”) oraz w związku z wyłożeniem w dniu 07.05.2012r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Krze Duże (obrub ewidencyjny Krze Duże) gmina Radziejowice, Strona wnosi uwagi do Projektu, ponieważ kwestionuje ustalenia tam przyjęte jako niezgodne z obowiązującym stanem faktycznym. UZASADNIENIE Zgodnie z treścią ww. przepisu, uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. W szczególności na uwzględnienie	Dz. nr ew. 20/2 Krze Duże	§24 ust.1 pkt 4) Ustala się do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum: - 10,0 m - dla terenów UJP,	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	-

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXV/167/2012
Rady Gminy Radziejowice
z dnia 25 września 2012r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- wykup terenu pod drogi publiczne / poszerzenie dróg/:

Wykup terenu przeznaczonego na poszerzenie drogi publicznej odbywać się będzie przy podziale nieruchomości dokonywanym na wniosek właściciela działki lub z urzędu zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Środki finansowe na odszkodowanie za działki gruntu przeznaczonego pod drogę publiczną pochodzić będą ze środków budżetowych Powiatowego Zarządu Dróg ze względu na kategorie drogi – droga powiatowa.

Jest możliwość pozyskania środków finansowych na budowę drogi (współfinansowanie) ze środków funduszy UE.

II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Wodociągi:

Budowa oraz rozbudowa sieci wodociągowej w gminie następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym Gminy Radziejowice, który uwzględnia tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej.

Środki finansowe na budowę wodociągów pochodzą z budżetu gminy i wspierane są przez środki NFOŚ i WFOŚ .

Obszar opracowania zasilany jest z istniejącego wodociągu gminnego zasilanego z ujęcia wód w miejscowości Radziejowice siecią wodociągową o średnicy d-160.

Kanalizacja:

Budowa sieci kanalizacji sanitarnej nastąpi zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym.

Środki finansowe na budowę sieci pochodzić będą ze środków budżetowych i środków Funduszy UE.

-
- 1) ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
 - 2) Ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych
 - 3) ROZPORZĄDZENIE MINISTRA PRACY I POLITYKI SOCJALNEJ w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.
 - 4) Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie
 - 5) Ustawa o odpadach.
 - 6) Ustawa o drogach publicznych