



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 marca 2012 r.

Poz. 2466

UCHWAŁA Nr XVI/97/2011

RADY GMINY RADZIEJOWICE

z dnia 30 grudnia 2011 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Radziejowice obejmującego fragment miejscowości nowe budy.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz.U. nr 142, poz. 1591 z 12 października 2001r. z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr XIX/97/08 z dnia 2 lipca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice obejmującego fragment miejscowości Nowe Budy oraz stwierdzając zgodność planu ze studium gminy Radziejowice (Uchwała nr XLII/213/06 Rady Gminy Radziejowice z dnia 14 września 2006r. z późniejszymi zmianami tj. Uchwała nr XIII/87/2011 Rady Gminy Radziejowice z dnia 16 listopada 2011 oraz Uchwała nr XIV/89/2011 Rady Gminy Radziejowice z dnia 5 grudnia 2011r.) Rada Gminy Radziejowice uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice obejmującą fragment miejscowości Nowe Budy zwaną dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.1. Plan obejmuje fragment miejscowości Nowe Budy zawarty między drogą gminną, a granicą wsi Budy Józefowskie, o łącznej powierzchni ok. 174,6ha, położony w gminie Radziejowice.

2. 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 uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1.

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:

- a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- e) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego oznaczonego symbolem AZP 61-62/50,
- f) przeznaczenie terenów – określone symbolem cyfrowym i literowym;

- 2) Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji, nie stanowiących ustaleń planu;

- 3) Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

3. 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.

4. 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 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie występują:

- 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) W obszarze planu nie występują tereny górnicze, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi lub osuwania się mas ziemnych.

§ 5.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Nowe Budy w gminie Radziejowice, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej 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 2003r. 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 o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, 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 w tekście uchwały, a także wyznaczoną przez przepisy odrębne linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi lub terenów o innym przeznaczeniu, a także od innych obiektów lub granic działki; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków lub obiekty wymienione w przepisach ogólnych;
- 10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 12) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 13) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi związane bezpośrednio z obsługą lokalnej 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, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;

- 14) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi polegające na wytwarzaniu dóbr materialnych na bazie gotowych surowców takie jak: usługi handlu detalicznego (o pow. sprzedaży mniejszej niż 2000m²), gastronomia, działalność biurowa, projektowa, pracownie pracy twórczej, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp., a także drobna wytwórczość, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
- 15) maksymalnej liczbie kondygnacji lub maksymalnej wysokości budynków - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku lub maksymalną wysokość liczoną od poziomu terenu przy wejściu głównym budynku do najwyższego punktu dachu;
- 16) elewacji frontowej – elewacja budynku zlokalizowana od strony frontu działki;
- 17) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
- 18) maksymalnej intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów zewnętrznych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;
- 19) maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określoną w%;
- 20) drodze wewnętrznej – 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;
- 21) osiowym poszerzeniu drogi – należy przez to rozumieć obustronne symetryczne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie w stosunku do osi symetrii istniejącej drogi;
- 22) strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – należy przez to rozumieć obszar, na którym stwierdzono ślady działalności i egzystencji człowieka, objęty szczegółowymi ustaleniami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 23) zieleni izolacyjnej - przez to rozumieć pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 2.0 m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 24) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny zieleni wysokiej i niskiej, powierzchnie trawiaste, obejmujące skwery, zieleńce;
- 25) obszarze ograniczonego zagospodarowania – przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia w odległości po 7,5m od osi linii, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikających z Polskich Norm i przepisów odrębnych;
- 26) działce budowlanej – należy rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 27) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 28) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć możliwość przeznaczenia terenu, działań lub sposób zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w § 5 pkt 1, 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 ustalenia szczegółowe, oznaczone na rysunku planu numerami i symbolami literowymi.

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

2. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe oraz w zależności od potrzeb przeznaczenie uzupełniające lub przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

Dział I Przepisy ogólne

Rozdział 1 Przeznaczenie terenu

§ 8.1. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,

US - tereny usług sportu, rekreacji i turystyki,

U - tereny zabudowy usługowej,

R/Z – tereny rolnicze, łąk, pastwisk, zadrzewień,

ZL – tereny lasów,

ZP - teren zieleni urządzonej,

R – tereny rolnicze,

KDL – teren komunikacji - teren drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej,

KDD – tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej,

KDDp – tereny komunikacji - tereny projektowanych dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone są na rysunku planu stanowiącym integralną część niniejszej uchwały oraz przez przepisy szczegółowe niniejszej uchwały.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się prócz przeznaczenia podstawowego, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

Rozdział 2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej.

1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- a) obszar zawarty w granicach planu położony jest w północnej części gminy, przy drodze gminnej relacji Radziejowice – Stare Budy Radziejowickie,
- b) ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem będzie przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) ustala się, iż lokalny układ komunikacyjny oparty jest o drogę gminną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL oraz pozostałe istniejące i projektowane drogi publiczne.

§ 10. Zasady ustalania linii zabudowy.

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, lasów i terenów o innym przeznaczeniu oraz zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków i wszystkich ich elementów;

- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50m;
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi¹⁾;
- 5) Dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z istniejącą linią zabudowy budynku;
- 6) Ustala się zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem – linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi;
- 7) W pasie terenu zawartym pomiędzy linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się rozmieszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 8) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 3,0m od górnej krawędzi skarpy rowu.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy.

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, czerni i szarości;
- 3) Ustala się pokrycie dachów blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym i drewnianym;
- 4) Ustala się kolorystykę elewacji pastelową z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
- 5) Ustala się, iż na terenach o symbolu MN i MN,U, na każdej działce budowlanej może znajdować się tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 6) Na terenie MN i MN,U ustala się, iż lokalizacja budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych w granicy działki może nastąpić w przypadku, gdy szerokość działki wynosi od 12,0m do 16,0m przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych²⁾;
- 7) Na terenach o symbolu MN i MN,U dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m.

§ 12. Zasady sytuowania ogrodzeń.

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z 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, mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy;
- 3) Od strony rowów melioracyjnych ogrodzenie należy lokalizować w odległości min. 1.50m od górnej skarpy rowu melioracyjnego;
- 4) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z prefabrykowanych elementów wypełniających przęsła od strony dróg;
- 5) Dla dróg o szerokości mniejszej niż 12.0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0m od osi drogi.

Rozdział 3

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13.1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych³⁾.

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

§ 14.1. Obszar opracowania położony jest w całości w Bolimowsko - Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu – wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu musi być zgodny z obecnie obowiązującym rozporządzeniem w sprawie Bolimowsko - Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszarem Chronionego Krajobrazu.

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

3. Zakaz, o którym mowa w ust. 2, nie dotyczy:

- 1) na terenie o symbolu US realizacji pól golfowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
- 2) inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacja winna być zgodna z przepisami odrębnymi⁴⁾.

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

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

§ 16. Ochrona wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Zakazuje się zasypywania, uszkodzania brzegów i zaśmiecania rowów melioracyjnych;
- 2) Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi⁵⁾ i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji odpowiedniego terytorialnie zarządu melioracji;
- 3) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.

§ 17. Ochrona powietrza:

- 1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, nie może 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) W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska spełniających aktualnie obowiązujące normy.

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

- 1) Ustala się obowiązek zachowania lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami sąsiednimi poprzez zachowanie i ochronę zadrzewień i zakrzewień oraz ich wzbogacenie, a także lokalizowanie i kształtowanie ogrodzeń i zabudowy w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny;
- 2) Ustala się obowiązek ochrony wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie;
- 3) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i ustalone w Dziale II;
- 4) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i ustalone w Dziale II;
- 5) Wielkości maksymalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i ustalone w Dziale II.

§ 19. Ochrona przed hałasem:

- 1) W obszarze planu jako tereny objęte ochroną przed hałasem wskazuje się MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej oraz MN,U jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem ma polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, zgodne z normami zawartymi w przepisach odrębnych⁶⁾;
- 3) Na terenie o symbolu 1U ustala się tworzenie pasów zieleni izolacyjnej i osłonowej, które należy lokalizować przy granicy terenów oznaczonych symbolami 13MN i 6MN,U.

§ 20. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) Wytwórca odpadów zobowiązany jest do:
 - a) zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych winno wyznaczać miejsca lub obiekty do czasowego magazynowania i segregacji odpadów (przy czym miejsca lub obiekty należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami lub jako zbiorcze w wydzielonych do tego miejscach),
 - b) magazynowanie odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania,
 - c) postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 21.1. Na terenie objętym planem występuje zabytek archeologiczny. Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 61-62/50) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczony numerem 61-62/50.

2. Na obszarze ww. strefy plan ustala:

- 1) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem robót ziemnych – uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych;
- 2) nakaz uzyskania przez inwestora od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione w pkt. 1) roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności;
- 3) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji (przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie).

Rozdział 6

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

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

2. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z, ZP, KDL, KDD, KDDp ustala się zakaz zabudowy budynkami.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem przez drogę gminną klasy lokalnej oraz układ istniejących i projektowanych dróg gminnych dojazdowych;

2) Plan wyznacza następujące drogi:

- a) teren drogi 1KDL jako istniejącą drogę lokalną, kategorii gminnej,
 - b) tereny poszerzeń istniejących dróg publicznych klasy dojazdowej, kategorii gminnej 1KDD, 2KDD, 13KDD,
 - c) tereny istniejących dróg publicznych kategorii gminnej 3KDD - 12KDD, 14KDD – 17KDD klasy dojazdowej wraz poszerzeniami,
 - d) tereny projektowanych dróg publicznych 1KDDp – 7KDDp klasy dojazdowej, kategorii gminnej;
- 3) Szerokości terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 42 - § 44 niniejszej uchwały;
- 4) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0m x 5.0m (zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi⁷⁾);
- 5) Dla terenów o symbolu MN i MN,U ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
- a) 10.0m - dla obsługi powyżej 10 działek,
 - b) 8.0m – dla obsługi od 3 do 10 działek,
 - c) 6.0m – dla obsługi 2 działek,
 - d) 5,0m - dla obsługi 1 działki;
- 6) Dla terenów o symbolu U, US ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
- a) 10.0m - dla obsługi powyżej 10 działek,
 - b) 8.0m – dla obsługi do 10 działek;
- 7) W przypadku gdy droga wewnętrzna wydzielana jest z co najmniej dwóch sąsiednich działek budowlanych, ustala się wydzielenie po 5,0m z każdej działki;
- 8) 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 minimalnych wymiarach 12.5m × 12.5m.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest o istniejące drogi gminne.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 24. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się obowiązek zaopatrzenia w wodę obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi⁸⁾;
- 4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi⁹⁾.

§ 25. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej budowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi¹⁰⁾ z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków bytowych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów przydrożnych;

- 3) Ustala się, na terenach oznaczonych w planie symbolami 1U zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni utwardzonych, o powierzchni określonej w przepisach odrębnych, bezpośrednio do gruntu lub do rowów melioracyjnych; wody opadowe lub roztopowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia;
- 4) Wody opadowe i roztopowe, z wyjątkiem wymienionych powyżej, należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody.

§ 26. Zasady zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) Ustala się obowiązek zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną SN, NN, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem, w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego;
- 2) Ustala się zasadę prowadzenia sieci NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych SN i NN w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego;
- 4) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej. Dopuszcza się lokalizację stacji słupowych w drodze;
- 5) Dopuszcza się lokalizowanie, w przypadku konieczności pokrycia niedoborów mocy, nowych stacji transformatorowych na terenie objętym planem bez konieczności jego zmiany;
- 6) Ustala się, że dla projektowanych w terenie stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6mx5m dla stacji wewnętrznych lub 3mx2m dla stacji słupowych;
- 7) Ustala się lokalizację skrzynek elektrycznych w linii ogrodzenia.

§ 27. Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

§ 28. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

W granicach opracowania brak jest sieci gazowej. 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.

§ 29. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego, oraz innych odnawialnych źródeł energii.

§ 30. Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetworzenia lub unieszkodliwienia. Odpady które nie podlegają przetworzeniu lub unieszkodliwieniu należy wywieźć na składowisko odpadów na podstawie umów indywidualnych i zgodnie z przepisami odrębnymi¹¹⁾;
- 2) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia segregowanych odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

§ 31. 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, w szczególności w pasie zawartym pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy;
- 3) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 10

Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu

§ 33.1. Ustala się dla terenów o symbolach MN, MN,U, US, U opłatę w wysokości 10%.

2. Ustala się dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 0%.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 34.

Oznaczenie terenu		1MN – 13MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące w kubaturze budynku mieszkalnego. Warunki dopuszczenia: powierzchnia usług do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w tym usługi handlu do 50m ² powierzchni sprzedaży zgodnie z przepisami odrębnymi ¹²⁾ .
3)	przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1).	Ogólne zasady zagospodarowania	Na terenie 8MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej Nr AZP 61-62/50, sposób zagospodarowania na tym terenie zgodnie z § 21 ust.2.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- wg rysunku planu, - 6,0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, z wyjątkiem dróg wewnętrznych obsługujących jedną działkę, wzdłuż których linia zabudowy przebiega w odległości min 4,0m, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN - do 20%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – co najmniej 65%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.35.
c)	wysokość budynków	- mieszkalnych jednorodzinnych: maksymalna ilość kondygnacji – 2 (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość budynków - 10.0 m, - gospodarczych i garaży: maksymalna ilość kondygnacji - 1, maksymalna wysokość budynków - 6.0 m,
d)	kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kształt i kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 15°

3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	1200 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	20,0m.
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – minimum 3 miejsc postojowych.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1MN,U – 6MN,U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Usługi nieuciążliwe o powierzchni całkowitej nie większej niż 200m ² tylko na działkach przylegających frontem do drogi lokalnej oznaczonej symbolem IKDL lub istniejących, lub projektowanych dróg dojazdowych.
2)	przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze, garażowe i techniczne, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- zachowanie, rozbudowa i budowa budynków, - na działce może znajdować się budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny lub też budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny, - budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.
2))	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu(dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- wg rysunku planu, - 6,0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, z wyjątkiem dróg wewnętrznych obsługujących jedną działkę, wzdłuż których linia zabudowy przebiega w odległości min 4,0m, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN,U - do 30%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN,U – co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,4
c)	wysokość budynków	- mieszkalnych jednorodzinnych: maksymalna ilość kondygnacji – 2 (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość budynków - 10.0 m, - budynków usługowych: maksymalna ilość kondygnacji – 2 (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość budynków - 10.0 m, - gospodarczych i garaży: maksymalna ilość kondygnacji - 1, maksymalna wysokość budynków - 6.0 m.

d)	kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kształt i kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 15°.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	1200 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	20,0m.
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 20°.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc parkingowych dla samochodu osobowego na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 50 m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1-ego miejsca parkingowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1US
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny usług sportu, rekreacji i turystyki Lokalizacja wielkopowierzchniowych obiektów rekreacyjnych jak pola golfowe, tory hipiczne, pola namiotowe i inne obiekty związane z usługami sportu, rekreacji i turystyki.
2)	przeznaczenie uzupełniające	- urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej, - parkingi, - urządzenia ochrony środowiska, - zieleni urządzonej, obiekty małej architektury, - budynki zaplecza technicznego.
3)	przeznaczenie dopuszczalne	Budynki handlu (max powierzchnia sprzedaży - 70m ² zgodnie z przepisami odrębnymi ¹³⁾), gastronomii, turystyki i sportu.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- wg rysunku planu, - wzdłuż dróg wewnętrznych nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od tych dróg, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy - do 10% powierzchni działki budowlanej na terenie US, - powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 55% powierzchni działki budowlanej na terenie US, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.2.
c)	wysokość budynków	- maksymalna ilość kondygnacji – 2 kondygnacje, - maksymalna wysokość budynków – 10.0 m,
d)	kształt dachów	- dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 40°
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	10.000 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.

b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	50,0m.
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°.
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	- w przypadku budowy budynków usługowych ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca postojowego dla samochodu osobowego na własnej działce na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, - w przypadku realizacji usług wielkopowierzchniowych bez budowy budynku usługowego ustala się obowiązek zapewnienia minimum 30 miejsc postojowych na własnej działce.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej (usługi, rzemiosło, obsługa rolnictwa, drobna wytwórczość, składy i magazyny). Ustala się zakaz lokalizacji usług oświaty, ochrony zdrowia, usług turystycznych, wypoczynkowych i opieki społecznej.
2)	przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleni urządzonej, obiekty małej architektury, - zieleni izolacyjnej od strony terenu o symbolu 13MN i 6MN,U.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- wg rysunku planu, - wzdłuż dróg wewnętrznych nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od tych dróg, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej na terenie U, - powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 25% pow. działki budowlanej na terenie o symbolu U, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.6
c)	wysokość budynków	- maksymalna ilość kondygnacji – 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), - maksymalna wysokość budynków – 10.0 m
d)	kształt dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	2500 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	30,0m.
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°.
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	

a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca postojowego dla samochodu osobowego na własnej działce na każde 50 m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, a także min. 1 miejsce postojowe dla samochodów ciężarowych.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1R/Z – 12R/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze, łąk, pastwisk, zadrzewień.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się: - zakaz zabudowy budynkami, - zachowanie zadrzewień śródpolnych.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1ZL - 20ZL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów. Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy.

§ 40.

Oznaczenie terenu		1R
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i inwentarskie niezbędne do produkcji rolnej, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego wg przepisów odrębnych ¹⁴⁾ . Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi ¹⁵⁾)
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- wg rysunku planu, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki	- maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki na terenie R, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki na terenie R, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.20,

c)	maksymalna wysokość budynków	- 10,0m
d)	kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kształt i kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 12°.
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem.

§ 41.

Oznaczenie terenu		1ZP
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren zieleni urządzonej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- Ustala się możliwość urządzenia terenów zielonych oraz obiektów małej architektury. - Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 42.

Oznaczenie terenu		1KDL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	teren komunikacji - teren drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	szerokość drogi w liniach rozgraniczających	- Szerokość drogi wg stanu istniejącego.
2)	- tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodniki) i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się urządzenie ciągu pieszo-rowerowego w ciągu drogi 1KDL, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, wiat przystanków autobusowych pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ścieg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych ¹⁶⁾ i rysunkiem planu.	

§ 43.

Oznaczenie terenu		1KDD – 17KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	– tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	szerokość dróg w liniach rozgraniczających	- dla terenu części drogi oznaczonej symbolem 1KDD, 2KDD – szerokość zmienna, wynika z osiowego poszerzenia drogi do 10,0m, - dla terenu drogi oznaczonej symbolem 3KDD – szerokość wynosi 10,0m; poszerzenie osiowe,

		- dla terenu drogi oznaczonej symbolem 4KDD – szerokość drogi wynosi wg stanu istniejącego; planowana szerokość drogi 10,0m; - dla terenu drogi oznaczonej symbolem 5KDD – szerokość wynosi 10,0m; poszerzenie drogi w stronę działki o nr ew. 158, - dla terenu drogi oznaczonej symbolem 6KDD – szerokość zmienna; przebieg drogi wg rysunku planu, - dla terenu drogi oznaczonej symbolem 7KDD, 17KDD – szerokość zmienna, wynika z osiowego poszerzenia drogi do 12,0m, - dla terenu drogi oznaczonej symbolem 8KDD – szerokość wynosi 12,0; poszerzenie drogi do 12,0m w stronę działki o nr ew. 232, - dla terenu drogi oznaczonej symbolem 9KDD, 11KDD – szerokość wynosi 12,0; przebieg drogi wg rysunku planu, - dla terenu drogi oznaczonej symbolem 10KDD – szerokość wynosi 12,0m; poszerzenie osiowe, - dla terenu drogi oznaczonej symbolem 12KDD – szerokość wynosi 12,0; poszerzenie drogi do 12,0m w stronę działki o nr ew. 230, - dla terenu części drogi oznaczonej symbolem 13KDD – szerokość zmienna, wynika z poszerzenia drogi do 10,0m w stronę obszaru objętego planem, - dla terenu drogi oznaczonej symbolem 14KDD – szerokość wynosi 10,0; poszerzenie drogi do 10,0m w stronę działki o nr ew. 243, - dla terenu drogi oznaczonej symbolem 15KDD – szerokość wynosi 10,0m; poszerzenie drogi w stronę działki o nr ew. 165 wg rysunku planu, - dla terenu drogi oznaczonej symbolem 16KDD – szerokość drogi wg stanu istniejącego; planowana szerokość drogi 12,0m.
2)	- tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodniki) i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych¹⁷⁾⁾ i rysunkiem planu.	

§ 44.

Oznaczenie terenu		1KDDp – 7KDDp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	tereny komunikacji - tereny projektowanych dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	szerokość dróg w liniach rozgraniczających	- 10,0m dla terenów dróg oznaczonych symbolami 1KDDp, 2KDDp, 3KDDp, 4KDDp, 5KDDp, 6KDDp, - 12,0m dla terenu drogi oznaczonego symbolem 7KDDp, - przebieg dróg wg rysunku planu.
2)	- tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodniki) i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych¹⁸⁾⁾ i rysunkiem planu.	

Dział III

Rozdział 1

Przepisy końcowe

§ 45. Traci moc Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice zatwierdzony Uchwałą Nr XV/83/2004 Rady Gminy Radziejowice z dnia 11 lutego 2004r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 95 poz.2334 z dnia 24.04.2004r.) w granicach niniejszego planu.

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

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

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

- 1) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 2) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 3) Ustawa o gospodarce nieruchomościami.
- 4) Ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
- 5) Prawo Wodne.
- 6) Prawo Ochrony Środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- 7) Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
- 8) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 9) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
- 10) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 1¹⁾ Ustawa o odpadach.
- 12) Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 13) Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 14) Kodeks cywilny oraz ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego.
- 15) Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko.
- 16) Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
- 17) Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
- 18) Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Przewodniczący Rady Gminy Radziejowice:
Urszula Ciężka

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XVI/97/2011
Rady Gminy Radziejowice
z dnia 30 grudnia 2011r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XVI/97/2011
Rady Gminy Radziejowice
z dnia 30 grudnia 2011r.

Wykaz uwag zgłoszonych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Radziejowice obejmującego fragment miejscowości Nowe Budy

Lp.	Data wpływu uwagi	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		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	25.08.11	Szmidt i Przyjaciele Spółka z o.o.	W związku z projektem uchwały Rady Gminy Radziejowice w sprawie m.p.z.p. Gminy Radziejowice obejmującego fragment miejscowości Nowe Budy wnosimy następujące wnioski dotyczące zapisów uchwały odnoszące się do terenów o przeznaczeniu MN i MNU oraz ZL dla działek o nr ew. 211, 212, 214, 216, 217, 218/1, 219/1: 1. Dopuszczenie powierzchni zabudowy działki w stosunku do całkowitej powierzchni działki do 30%. Obecny zapis dotyczy proporcji w stosunku do powierzchni działki budowlanej i wynosi 20% - jednocześnie istnieje wymóg pozostawienia co najmniej 60% powierzchni biologicznie czynnej dla terenów MN i odpowiednio 30% oraz 50% dla MN, U. 2. Ustawienie minimalnej powierzchni działki budowlanej na 1100m ² (obecnie 1200m ²). 3. Dopuszczenie dla obszarów MN i MN, U graniczących z terenem zalesionym ZL możliwości wydzielenia działki budowlanej o powierzchni 500m ² pod warunkiem jednoczesnego dołączenia do takiej działki obszaru zalesionego o powierzchni min 1000m ² . 4. Dopuszczenie 3 kondygnacji zabudowy o wysokości do 12,0m (obecnie dozwolone 2 kondygnacje o wys. do 10m). 5. Dopuszczenie wyznaczenia dróg wewnętrznych oraz prowadzenia instalacji związanych z mediami przez obszary zalesione (ZL). 6. Dopuszczenie możliwości budowy leśniczówki na terenie zalesionym (ZL)	Dz. nr ew. 211, 212, 214, 216, 217, 218/1, 219/1 Nowe Budy	Częściowo: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej (MN, U), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny rolnicze, łąk, pastwisk, zadrzewień (R/Z), tereny lasów (ZL), - tereny dróg publicznych - istniejących i projektowanych (KDD i KDDp).Z		X		X	Uwzględnienie uwagi w zakresie: zwiększenia powierzchni zabudowy, zmniejszenia powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej oraz wysokości zabudowy na działkach o nr ew. 211, 212, 214, 216, 217, 218/1, 219/1 położonych na terenach MN i MN, U jest niemożliwe, ponieważ nowe zapisy w miejscowym planie naruszałyby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice, a także projektu zmiany studium. Ponadto miejscowość Nowe Budy położona jest w całości w Bolimowsko – Radziejowickim z dolną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu. W związku z tym parametry zabudowy i jej charakter winny nawiązywać do istniejącej zabudowy, uwzględniać potrzebę ochrony środowiska, zasadę ładu przestrzennego, a także rozwoju zrównoważonego. Ponadto ustalenie zasad podziału gruntu leśnego pozostawionego w dotychczasowym użytkowaniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na działki mniejsze niż 3000m ² , naruszałoby przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (art. 92 i art. 93). Z uwagi na przeznaczenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice dot. fragmentu miejscowości Nowe Budy około znacznej powierzchni terenów pod różnego rodzaju inwestycje tj. głównie pod zabudowę mieszkaniową, nie przewiduje się możliwości zabudowy terenów leśnych. Grunty leśne położone w granicach planu są gruntami o niewielkiej powierzchni i należą do osób prywatnych. Ponadto tworzą wzdłuż rowu melioracyjnego ciąg ekologiczny, który został już wyznaczony na etapie sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice. Uwzględnienie uwagi dotyczącej możliwości wyznaczenia dróg wewnętrznych oraz przeprowadzenia urządzeń infrastruktury technicznej na terenach leśnych (ZL) również nie jest możliwe. Wprowadzenie takiego zapisu spowodowałoby konieczność ponowienia procedury w zakresie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt.5 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych przeznaczenie gruntów leśnych stanowiących własność m.in. prywatną na cele nieleśne wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia marszałka województwa po uzyskaniu opinii izby rolniczej. W związku z tym wprowadzenie powyższych zapisów wymagałoby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych, a Gmina Radziejowice już taką zgodę uzyskała decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego nr 43/11 z dnia 27 maja 2011r.

Przewodniczący Rady Gminy Radziejowice:
Urszula Ciężka

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XVI/97/2011
Rady Gminy Radziejowice
z dnia 30 grudnia 2011r.

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717) 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 terenów pod drogi lub terenu przeznaczonego na poszerzenie dróg odbywać się będzie przy podziałach nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli działek lub z urzędu (w przypadku konieczności wydzielenia drogi) zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Środki finansowe na odszkodowanie za działki gruntu przeznaczonego pod drogi pochodzić będą ze środków budżetowych gminy.

- budowa drogi (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienie i oświetlenie drogi)

Budowa dróg realizowana będzie zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym w zakresie dróg uchwalanym przez Radę Gminy w Radziejowicach.

Środki finansowe na budowę dróg pochodzić będą z budżetu gminy oraz istnieje możliwość współfinansowania ze środków funduszy UE, o które gmina każdorazowo występuje.

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.

Kanalizacja:

Budowa sieci kanalizacji sanitarnej nastąpi zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym.

Środki finansowe na budowę sieci pochodzą z budżetu gminy i środków Funduszy UE.

III. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH, GAZOWYCH I TELEKOMUNIKACYJNYCH

Rozbudowa oraz budowa sieci elektrycznych, telekomunikacyjnych i budowa stacji transformatorowych zgodnie z zapisami planu odbywać się będzie na podstawie umowy zawartej pomiędzy zainteresowanym inwestorem i przedsiębiorstwem.

Do zadań własnych gminy zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego w zakresie zaopatrzenia w energię i paliwa gazowe należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg.

Przewodniczący Rady Gminy Radziejowice:
Urszula Ciężka