

**Projekt**

z dnia 12 maja 2026 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmującego fragment miejscowości Krzyżówka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 t.j.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), na podstawie uchwały nr VI/48/2024 Rady Gminy Radziejowice z dnia 23 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice obejmującego fragment miejscowości Krzyżówka, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XLII/213/2006 Rady Gminy w Radziejowicach z dnia 14 września 2006 r. wraz z późn. zm., Rada Gminy Radziejowice uchwala:

**DZIAŁ I.**

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice obejmujący fragment miejscowości Krzyżówka, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 41 ha, w granicach wyznaczonych w uchwale.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2. 1. Plan składa się z integralnych części:

1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;

2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu na mapie w skali 1:1000.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Radziejowice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;

3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów następuje na podstawie ustaleń właściwych dla danego terenu:

1) ogólnych, określonych w § 1-15 uchwały;

2) szczegółowych określonych § 16-22;

3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu, wyrażonymi graficznie na rysunku planu, są:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy w metrach;
- 5) granica pasa o ograniczonej zabudowie i zagospodarowaniu terenu od napowietrznej linii elektroenergetycznej WN - 110 kV;
- 6) oznaczenia graficzne oraz symbole literowe terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, odnoszące się do ich przeznaczenia:
  - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
  - c) U – teren usług,
  - d) UT-ZN – teren usług turystyki lub zieleni naturalnej,
  - e) KDL – teren drogi lokalnej,
  - f) KDD – teren drogi dojazdowej,
  - g) L – teren lasu;
- 7) oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych obejmujące obszar całego planu:
  - a) informacja o obszarze ustanowionym Ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o centralnym porcie komunikacyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1747),
  - b) informacja o obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 "Subniecka Warszawska (część centralna)",
  - c) informacja o obszarze udokumentowanego złoża kopalin - złoża wód termalnych „Wręcza” (kopalina: wody termalne, miejscowość: Wręcza - otwór „Wręcza GT-1”;
- 8) oznaczenia graficzne nie stanowiące ustaleń planu:
  - a) granica gminy,
  - b) granica obszaru górniczego,
  - c) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna WN - 110 kV.

**§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:**

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zgodnie z art. 16 ustawy, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Radziejowice, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) 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 i oznaczoną 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 ściany 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 wymienione w przepisach ogólnych;
- 10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony planem podstawowy rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), któremu podporządkowane są pozostałe sposoby zagospodarowania terenu, określone jako uzupełniające;
- 11) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzupełniający przeznaczenie podstawowe i mogący z nim harmonijnie współistnieć;
- 12) przeznaczeniu wykluczającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu, określony zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do którego realizacji plan nie dopuszcza;
- 13) froncie działki – należy przez to rozumieć front terenu, o którym mowa w art. 61 ust. 5a ustawy;
- 14) pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej WN - 110 kV – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii 110 kV, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów regulowanych prawem energetycznym.

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.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji**

§ 5. 1. Uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu:

- 1) użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy, jeżeli pozostałe ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej;
- 2) użytkowanie obszarów niezabudowanych jako terenów zieleni;
- 3) użytkowania obszarów jako tereny lasów i prowadzenia dolesień;
- 4) wydzielenie działek budowlanych o powierzchniach nie większej niż 0,05 ha z przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z dojazdem o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m;
- 5) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dróg wewnętrznych;
- 7) zadaszonych miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

2. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.

3. Zmiana zagospodarowania terenu oraz lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń na działce nie mogą naruszać norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych oraz obowiązujących przepisów zawartych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane wraz z przepisami wykonawczymi.

4. Ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych i architektonicznych uwzględniających zasady dostępności.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 6. 1. W granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 311) oraz ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z póź. zm);
- 2) działalności polegającej na przetwarzaniu odpadów i ich magazynowaniu, z wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę w miejscu ich wytworzenia;
- 3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, wymagających utworzenia stref ochronnych, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

4. Oddziaływanie prowadzonych działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi, poza terenem, do którego ma prawo prowadzący działalność.

5. Dla terenów użytkowanych jako: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu oraz zasady ochrony przed hałasem ustalone w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wraz przepisami wykonawczymi.

6. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód;
- 2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 3) dokonywania zmian stosunków wodnych jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody oraz nakaz realizacji wszelkich prac ziemnych związanych z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego.

7. W zakresie ochrony powietrza ustala się zakaz:

- 1) prowadzenia działalności powodującej wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, przekraczających dopuszczalne poziomy jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny,
- 2) ogrzewania obiektów paliwami o poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska przekraczającymi dopuszczalne poziomy jakości powietrza.

8. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się nakaz stosowania właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem ochrony środowiska i przepisami wykonawczymi w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

#### **Rozdział 4.** **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 7. 1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, które zawarto w § 16-19 objętych Działem II planu.

2. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność rodzimych gatunków roślin, z dominacją zieleni wysokiej.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 8. 1. W granicach planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), stanowisk archeologicznych oraz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.

2. W granicach planu nie występują krajobrazy kulturowe.

## **Rozdział 6.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawierające w szczególności określenie zasad umieszczania w obszarach przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni**

§ 9. 1. W granicach planu nie ustala się obszarów przestrzeni publicznej.

## **Rozdział 7.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

§ 10. 1. W obszarze planu występuje obszar górniczy udokumentowanego złoża kopalini - złoża wód termalnych „Wręcza” (kopalina: wody termalne, miejscowość: Wręcza- otwór „Wręcza GT-1”).

2. W granicach planu występuje teren górniczy wód termalnych.

3. W obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

4. Audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego, przyjęty uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r., w granicach planu nie wskazuje krajobrazów priorytetowych. W granicach planu identyfikuje krajobraz wiejski, dla którego zaleca się:

- 1) ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 2) rozwój odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem wpływu inwestycji na krajobraz;
- 3) prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie.

5. Obszar objęty planem wpisuje się w obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 “Subniecka Warszawska” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 "Subniecka Warszawska (część centralna)”, gromadzących wodę w utworach porowych neogenu i paleogenu, dla których obowiązują przepisy odrębne.

## **Rozdział 8.**

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

§ 11. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu gospodarowania nieruchomościami.

2. W przypadku podjęcia procedury scalania i podziału nieruchomości należy zachować następujące zasady:

- 1) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) kąt zawarty pomiędzy granicami nowo wydzielanej działki budowlanej dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej, a granicą tej drogi należy kształtować prostopadle lub w przedziale od 80° do 100°,
- 3) front nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 18,0 m,
- 4) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż określone w pkt 4 w przypadku:

- a) powiększenia działki sąsiedniej,
- b) o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 4.

## **Rozdział 9.**

### **Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

§ 12. 1. W granicach planu wyznacza się pas o ograniczonej zabudowie i zagospodarowaniu terenu wzdłuż linii energetycznej 110 kV o szerokości 36,0 m.

2. W pasie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz:

- 1) realizacji wszystkich obiektów przewidzianych do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną zgodnie z przepisami odrębnymi i z Polskimi Normami;
- 2) zagospodarowania terenu w pasie technologicznym w sposób umożliwiający przestrzeganie obowiązujących przepisów przeciwpożarowych.

3. Utworzenie pasa technologicznego wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania.

4. Likwidacja linii lub odcinka linii, o której mowa w ust. 1, wyznaczony na rysunku planu pas technologiczny przestaje odpowiednio obowiązywać.

5. Obszar objęty planem wpisuje się w obszar ustanowiony Ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o centralnym porcie komunikacyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1747) na którym stosuje się szczególne zasady udostępniania nieruchomości na cele badań przyrodniczych określone w art. 29f ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o centralnym porcie komunikacyjnym.

## **Rozdział 10.**

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

§ 13. 1. W zakresie systemu komunikacji obszaru ustala się:

- 1) zasadę obsługi przez istniejący lokalny układ komunikacyjny powiązany z siecią komunikacyjną zewnętrzną, który stanowi:
  - a) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem 1KDL, stanowiąca poszerzenie części drogi powiatowej 4715W (ul. Szkolna), przebiegającej na granicy gminy Radziejowice i Mszczonów, mająca kontynuację poza granicami planu, o parametrach określonych w § 20 i przebiegu zgodnym z rysunkiem planu,
  - b) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem 1KDD, stanowiąca drogę gminną kategorii wewnętrzna (ul. Wypoczynkowa), łącząca się z drogą wymienioną w lit. a oraz drogą 2KDD o parametrach określonych w § 21 i przebiegu zgodnym z rysunkiem planu,
  - c) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem 2KDD, stanowiąca drogę gminną kategorii wewnętrzna (ul. Wiejska), łącząca się z drogą wymienioną w lit. b oraz drogą 3KDD o parametrach określonych w § 21 i przebiegu zgodnym z rysunkiem planu,
  - d) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem 3KDD, stanowiąca drogę gminną kategorii wewnętrzna (ul. Zarzeczna), przebiegająca na granicy gminy Radziejowice i Mszczonów, łącząca się z drogą wymienioną w lit. c, o parametrach określonych w § 21 i przebiegu zgodnym z rysunkiem planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie możliwości uzupełnienia układu dróg publicznych drogami wewnętrznymi i dojazdami nie wyznaczonymi na rysunku planu;
- 4) zasadę dla wymienionych w powyższym pkt 3:
  - a) co najmniej szerokość 10,0 m w liniach rozgraniczających z dopuszczeniem 6,0 m dla przypadku dojazdu obsługującego maksymalnie 2 działki,

- b) połączenia z dwoma drogami publicznymi, a w przypadku braku drugiego połączenia z drogą publiczną warunkowego zakończenia przez wydzielenie terenu o szerokości opisanej na okręgu o promieniu minimum 8,0 m umożliwiającego zwrócenie samochodem osobowym,
- c) przy skrzyżowaniach dróg obowiązek stosowania narożnych ściąg linii rozgraniczających;
2. W zakresie obsługi parkingowej ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki budowlanej:
- 1) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe dla samochodu osobowego na 1 lokal mieszkalny;
  - 2) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej;
  - 3) przy wyznaczaniu miejsc postojowych obejmujących co najmniej 6 stanowisk, należy wyznaczyć minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) wykorzystanie oraz rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej zaopatrywanej z ujęcia wody poza granicami planu;
  - 2) dopuszczenie indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) w przypadku rozbudowy sieci, nakaz realizacji w pasach drogowych lub w pozostałych terenach w obszarze pomiędzy linią rozgraniczającą drogę, a linią nieprzekraczalną zabudowy, zgodnie z wymaganiami przeciwpożarowymi określonymi w przepisach wykonawczych dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
4. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
- 1) obowiązek odprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej powstania dopuszcza się realizację wymogu przez zastosowanie indywidualnych oczyszczalni lub szczelnych bezodpływowych zbiorników oczyszczanych zgodnie z zasadami utrzymania porządku w gminie;
  - 2) w przypadku budowy sieci, nakaz realizacji w pasach drogowych lub w pozostałych terenach w obszarze pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a nieprzekraczalną linią zabudowy.
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, ustala się:
- 1) retencję w miejscu;
  - 2) dopuszczenie stosowania indywidualnych rozwiązań umożliwiających zatrzymanie nieoczyszczonych wód w obrębie działki budowlanej w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsączania w gruncie z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) zakaz naruszania stanu wód na gruncie ze szkodą dla terenów sąsiednich.
6. W zakresie sieci i urządzeń energetycznych, ustala się:
- 1) przebudowę, rozbudowę, modernizację i wymianę urządzeń oraz wyznaczonej na rysunku planu sieci o mocy 110 kV, w tym przebudowę linii napowietrznej na podziemną;
  - 2) budowę nowych odcinków sieci napowietrznej i podziemnej poprzez rozbudowę sieci średniego i niskiego napięcia przebiegających poza terenem planu;
  - 3) w przypadku budowy nowych odcinków sieci, nakaz realizacji w pasach drogowych lub w pozostałych terenach w obszarze pomiędzy linią rozgraniczającą drogę, a linią nieprzekraczalną zabudowy;
  - 4) w przypadku skablowania istniejącej linii energetycznej, lokalizacji obiektów budowlanych w terenie położonym w obrębie dotychczasowego obszaru ograniczonego zagospodarowania tej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) dopuszczenie we wszystkich terenach budowy nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, pod warunkiem dostępu do drogi publicznej na zasadach określonych w § 5 ust. 1 pkt 4 oraz wydzieleniem samodzielnej działki.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie lokalnych i indywidualnych systemów ogrzewania z preferencją odnawialnych źródeł energii.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej, ustala się wykorzystanie istniejących linii i urządzeń telekomunikacyjnych, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 12 lipca 2024 r. - Prawo komunikacji elektronicznej (Dz. U. poz. 1221) i ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

9. W zakresie gospodarowania odpadami, ustala się:

- 1) zakaz składowania i magazynowania odpadów;
- 2) nakaz usuwania śmieci zgodnie z przepisami regulującymi zachowanie porządku w gminie.

#### **Rozdział 11.**

##### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 14. 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 12.**

##### **Stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy**

§ 15. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości :

- 1) dla terenów 1MN, 1MNW-U, 2 MNW-U, 1U, 2U, 1UT- ZN, 2UT-ZN: 20%
- 2) dla terenów pozostałych: 0%.

#### **DZIAŁ II.**

##### **Przepisy szczegółowe**

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

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - b) teren lasu,
  - c) teren zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy:
    - minimalna: 0,01,
    - maksymalna: 0,4,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych: 10,0 m,
    - garaży, wiat, obiektów budowlanych: 4,5 m,
  - e) forma dachu:
    - dla budynków mieszkalnych: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,

- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych: dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°;

f) linie zabudowy:

- od terenu dróg publicznych: 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- od terenów lasów: 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1500 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem wymienionych w § 5 ust. 1 pkt. 4 uchwały.

**§ 17. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1MNW-U, 2MNW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
  - 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
    - b) teren zieleni urządzonej;
  - 4) w ramach przeznaczenia określonego w pkt 1 i 3 ustala się w szczególności możliwość realizacji:
    - a) budynków stacji transformatorowych i obsługi,
    - b) placów manewrowych,
    - c) parkingów i miejsc postojowych,
    - d) zieleni izolacyjnej,
    - e) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
    - c) nadziemna intensywność zabudowy:
      - minimalna: 0,01,
      - maksymalna: 0,4,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy:
      - budynków mieszkalnych: 10,0 m,
      - pozostałych budynków 7,0 m,
      - wiat, garaż, obiektów budowlanych: 4,5 m,
    - e) forma dachu:
      - budynków mieszkalnych: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
      - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych: dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°;
  - f) linie zabudowy:
    - od terenu dróg publicznych: 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
    - od terenów lasów: 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 1500 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem wymienionych w § 5 ust. 1 pkt 4 uchwały.

2. Dla wyznaczonego w terenie oznaczonym symbolem 2MNV-U pasa, o którym mowa w § 12 ust. 1 uchwały, wskazanego na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 12 ust. 2 uchwały.

**§ 18.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U, 2U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług nauki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) w ramach przeznaczenia określonego w pkt. 1 i 3 ustala się w szczególności możliwość realizacji:
  - a) budynków stacji transformatorowych i obsługi,
  - b) placów manewrowych,
  - c) parkingów i miejsc postojowych,
  - d) zieleni izolacyjnej,
  - e) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy:
    - minimalna: 0,01,
    - maksymalna: 0,4,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków: 10,0 m,
    - wiat, garaży i obiektów budowlanych: 4,5 m,
  - e) forma dachu:
    - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
    - dachy płaskie dopuszczalne dla wymienionych w lit. d tiret drugie,
  - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
    - od terenu dróg publicznych: 6,0 m,
    - od terenów lasów: 12,0 m.

2. Dla wyznaczonego w terenie oznaczonym symbolem 2U, wskazanego na rysunku planu pasa, o którym mowa w § 12 ust. 1 uchwały obowiązują ustalenia § 12 ust. 2 uchwały.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1UT-ZN, 2UT-ZN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług turystyki lub zieleni naturalnej;
- 2) w ramach przeznaczenia określonego w pkt. 1 ustala się w szczególności możliwość realizacji:
  - a) budynków stacji transformatorowych i obsługi,
  - b) placów manewrowych,
  - c) parkingów i miejsc postojowych,
  - d) zieleni izolacyjnej,
  - e) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7,
- c) nadziemna intensywność zabudowy:
  - minimalna: 0,01,
  - maksymalna: 0,2,
- d) maksymalna wysokość:
  - zabudowy: 7,0 m,
  - wiat, garaży i obiektów budowlanych: 4,5 m,
- e) forma dachu:
  - płaskie dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - dachy płaskie dopuszczalne dla wymienionych w lit. d tiret drugie;
- f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - od terenu dróg publicznych: 6,0 m,
  - od terenów lasów: 12,0 m.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren gospodarowania odpadami;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zakaz zabudowy budynków, wiat i obiektów tymczasowych z wyjątkiem wiat przystanków komunikacji publicznej,
  - b) zakaz lokalizacji wymienionych w art. 29 ust. 2 pkt 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418);
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 7,5 m stanowiąca część pasa drogowego,
  - b) dopuszczone w pkt. 4 lit. a:
    - powierzchnia zajmowanego terenu do 12,0 m<sup>2</sup>,
    - wysokość do 3,5 m.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD-3KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren gospodarowania odpadami;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających w terenie:
    - 1KDD od 10,0 m do 22,0 m,
    - 2KDD od 8,0 m do 11,0 m,
    - 3KDD od 10,0 m do 18,3 m, z poszerzeniami w okolicach skrzyżowań.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1L** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) nakaz zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z planem urządzenia lasu.

### **DZIAŁ III. Przepisy końcowe**

**§ 23.** W obszarze niniejszego planu traci moc uchwała nr XXXVIII/206/2001 z dnia 15 października 2001 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice oraz nr X/42/2015 z dnia 18 czerwca 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice obejmującego fragment miejscowości Krzyżówka.

**§ 24.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radziejowice.

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

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