



Burmistrz Radzymina

Teclunin
08.09.2021 *de*



Przedsiębiorstwo Wodociągów
i Kanalizacji Sp. z o.o.

wpłynęło dnia 2.09.21
ilość szt. podpis

RiZP.6727.1.1490.2021.ŁWW

Radzymin, dnia 2021-09-02

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wnioskodawca:
**Przedsiębiorstwo Wodociągów i
Kanalizacji Sp. z o.o.**
ul. Komunalna 2
05-50 Radzymin

1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Miejskiej w Radzyminie Nr 465/XXXIII/2021 z dnia 2021-06-28 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cegielnia, na terenie gminy Radzymin - część „A-2” ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 2021-08-17, poz. 7291

2a. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Działka numer ewidencyjny 204/4, obręb Cegielnia

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej "7.MN/U"

2b. Ustalenia dodatkowe

Działka numer ewidencyjny 204/4, obręb Cegielnia

- Cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 222 "Dolina Środkowej Wisły"

3. Charakter zabudowy (przepisy szczegółowe)

Dla "7.MN/U"

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 11.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 14.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U, 17.MN/U, 18.MN/U, 19.MN/U, 20.MN/U, 21.MN/U, 22.MN/U, 23.MN/U, 24.MN/U, 25.MN/U, 26.MN/U, 27.MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację zabudowy usługowej z zakresu usług nie kolidujących z funkcją mieszkaniową w formie lokalu w budynku mieszkalnym lub samodzielnego budynku usługowego,
 - b) lokalizację budynków gospodarczych, garaży oraz miejsc do parkowania, urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej oraz budynków rekreacji indywidualnej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy- maksymalnie 40 % powierzchni działki budowlanej,

- c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40 %,
 - f) wysokość zabudowy - do 12,0 m, dla budynków garażowych i gospodarczych – do 6 m,
 - g) kształt dachu - dachy dowolne, kąt nachylenia połaci do 45°,
 - h) w ramach jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację niezależnie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i/lub obiektu usługowego;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 600 m²;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13.

4. Inne warunki i zasady wynikające z ustaleń planu

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 6. Ilekczo w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię oddzielającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków, określonych w ustaleniach planu z zakazem jej przekraczania; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy schodów, pochylni wejściowych do budynku, wykuszy, balkonów, okapów i gzymsów, nie większe niż 1,5 m, z maksymalnym przybliżeniem do linii rozgraniczającej teren do 2 m;
- 2) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego według przepisów prawa budowlanego;
- 3) usługach - należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w obiekty o innym przeznaczeniu, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności;
- 4) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta m.in.: usługi oświaty różnych szczebli, usługi zdrowia, urzędy, biura, usługi komunalne, hotele, muzea, galerie, teatry, sale koncertowe, usługi sportu i rekreacji, usługi stanowiące działalność administracji publicznej, a także działalność organizacji pozarządowych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się możliwość odbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu oraz rozbudowy zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) urządzenia przeznaczone dla ruchu pieszego, w szczególności chodniki, przejścia przez jezdnię, należy dostosować do wymogów osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji na obszarze planu obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek ochrony, utrzymania i konserwacji istniejących rowów melioracyjnych z możliwością ich przebudowy, przełożenia, rozbudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności

dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych;

3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;

4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji lokalizowanych na terenach P/U oraz dróg i sieci infrastruktury technicznej;

5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji lokalizowanych na terenach P/U, U oraz dróg i sieci infrastruktury technicznej;

6) kwalifikację terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

b) MN/U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) Up - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;

7) zasady gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami obowiązującymi na terenie gminy Radzymin;

8) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji.

§ 9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wskazuje się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego - stanowiska archeologicznego nr 53-67/59, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się:

1) tereny położone w granicach zbiornika wód podziemnych GZWP 222 "Dolina rzeki środkowej Wisły", w których obowiązują przepisy odrębne;

2) tereny położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w których obowiązują przepisy odrębne;

3) tereny położone w granicach strefy sanitarnej 150 m od cmentarza, w których obowiązują przepisy odrębne;

4) tereny położone w granicach udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego - złoża Słupno-Wawrzynów, w których obowiązują przepisy odrębne.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, wskazuje się:

1) strefę sanitarną w odległości 150 m od cmentarza, w której dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności, pod warunkiem wyposażenia budynków w infrastrukturę wodociągową;

2) strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 PN 6,3 MPa Nieporęt-Wyszaków - o szerokości 20 m licząc od osi gazociągu w obie strony, w której obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów odpowiednich przepisów odrębnych, w tym w zakresie wymaganej odległości obiektów budowlanych od gazociągu, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu realizacji wszelkiej zabudowy w odległości mniejszej niż 15 m od osi gazociągu w obie strony;

3) strefy bezpieczeństwa dla rurociągów naftowych przesyłowych "Przyjaźń", w których obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych:

a) dla rurociągu DN 250 - 12 m (po 6 m od osi rurociągu naftowego w obie strony),

b) dla rurociągu DN 600 - 20 m (po 10 m od osi rurociągu naftowego w obie strony),

c) dla rurociągu DN 800 - 20 m (po 10 m od osi rurociągu naftowego w obie strony);

4) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, w których obowiązują przepisy odrębne:

a) dla linii WN 110 kV - po 15 metrów od osi linii w obie strony,

b) dla linii NN 400 kV - po 30 metrów od osi linii w obie strony,

c) w pasach technologicznych obowiązują następujące ustalenia:

- zakaz realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- warunki lokalizacji pozostałych budynków i obiektów budowlanych muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych,
- zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności, której wysokość może przekroczyć 3,0 m w odległości mniejszej niż: 7 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego dla linii 400 kV oraz 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego dla linii 110 kV;

5) strefę o szerokości 12 m od granicy lasów oznaczonych symbolami 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, w której obowiązują ograniczenia sytuowania zabudowy, wynikające z przepisów techniczno-budowlanych.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym stanowią: droga główna ruchu przyspieszonego, obecnie droga S8 oraz droga klasy zbiorczej - Aleja Jana Pawła II oraz droga klasy lokalnej - ulica Polna;
- 2) do obsługi terenów realizację układu dróg lokalnych, dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdných, wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się do obsługi terenów realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu ustaleń planu, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 8,0 m;
- 4) w granicach pasa drogowego dróg publicznych dopuszcza się lokalizację urządzeń komunikacyjnych, urządzeń wodnych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) obowiązuje nakaz dostosowania przestrzeni publicznych ogólnodostępnych do potrzeb osób o szczególnych potrzebach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie warunków realizacji miejsc parkingowych:

a) minimalna liczba miejsc do parkowania na terenie inwestycji według wskaźnika:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
- dla biur – 1,5 miejsca postojowego na 10 zatrudnionych,
- dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
- dla obiektów usługowych w tym handlu detalicznego – 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal i 1 miejsce do parkowania na 10 zatrudnionych,
- dla hoteli i pensjonatów - 2 miejsca postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej,
- dla szkół i przedszkoli - 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
- dla usług ochrony zdrowia i turystyki - 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
- dla obiektów sportowych – 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 1 miejsce na 1000 m² powierzchni terenu,
- dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług handlu hurtowego – 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych oraz dla samochodów ciężarowych – 1 miejsce postojowe na każde 1000m² powierzchni całkowitej;
- dla warsztatów samochodowych - minimum 2 miejsca na 1 stanowisko naprawcze,

b) realizacja miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w ilości i miejscach zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych, należy zapewnić na terenie inwestycji,

d) za miejsce parkingowe uważa się także miejsce w garażu oraz miejsce na podjeździe do garażu.

§ 14. W zakresie zasad obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
- b) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody,
- c) minimalna średnica nowo budowanych przewodów - 32 mm,
- d) obowiązuje zabezpieczenie wody do celów p.poż. – przy rozbudowie sieci wodociągowej należy przewidzieć hydranty p.poż. nadziemne, według przepisów odrębnych;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną – zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci zasilająco-rozdziałczej

5. Załączniki

- wyrys z planu

Otrzymują:

1. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.
ul. Komunalna 2
05-50 Radzymin
2. a/a

Sporządził: Lucja Wojda-Wrzosek
tel: 22 6676827
e-mail: lwojda@umig.radzymin.pl

średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV sieci niskiego napięcia 0,4 kV:

- a) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV według potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych we wszystkich terenach,
 - b) dopuszcza się przebudowę napowietrznych sieci elektroenergetycznych na sieci kablowe,
 - c) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych,
 - d) dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,
 - e) dopuszcza się inne źródła energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii, w tym instalacje fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych – do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
- a) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalna średnica nowo budowanych przewodów: tłocznych – 63 mm, grawitacyjnych – 90 mm;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) z dachów budynków oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych, zbiorników retencyjnych w obrębie własnej działki lub do kanalizacji deszczowej; dopuszcza się urządzenie zbiorników, oczek wodnych na działkach budowlanych,
 - b) z powierzchni utwardzonych oraz parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów odprowadzających lub kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
 - c) minimalna średnica nowo budowanych przewodów: tłocznych – 63 mm, grawitacyjnych – 200 mm;
- 5) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego ciśnienia:
- a) dopuszcza się dla obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej budowę zbiorników gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalna średnica nowo budowanych przewodów – 25 mm;
- 6) w zakresie ogrzewania – z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, dopuszcza się odnawialne źródła energii;
- 7) w zakresie telekomunikacji - w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami - zgodnie z przepisami z zakresu gospodarki odpadami oraz ochrony środowiska;
- 9) w zakresie melioracji:
- a) obowiązuje ochrona oznaczonych na rysunku planu istniejących rowów,
 - b) dopuszcza się przebudowę, w tym przekrycie i zmianę przebiegu wskazanych na rysunku planu rowów w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych oraz zapewniający swobodny przepływ wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie rowów jako odbiorników wód opadowych i roztopowych;
- 10) zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej:
- a) w liniach rozgraniczających dróg istniejących i projektowanych,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w innych terenach, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

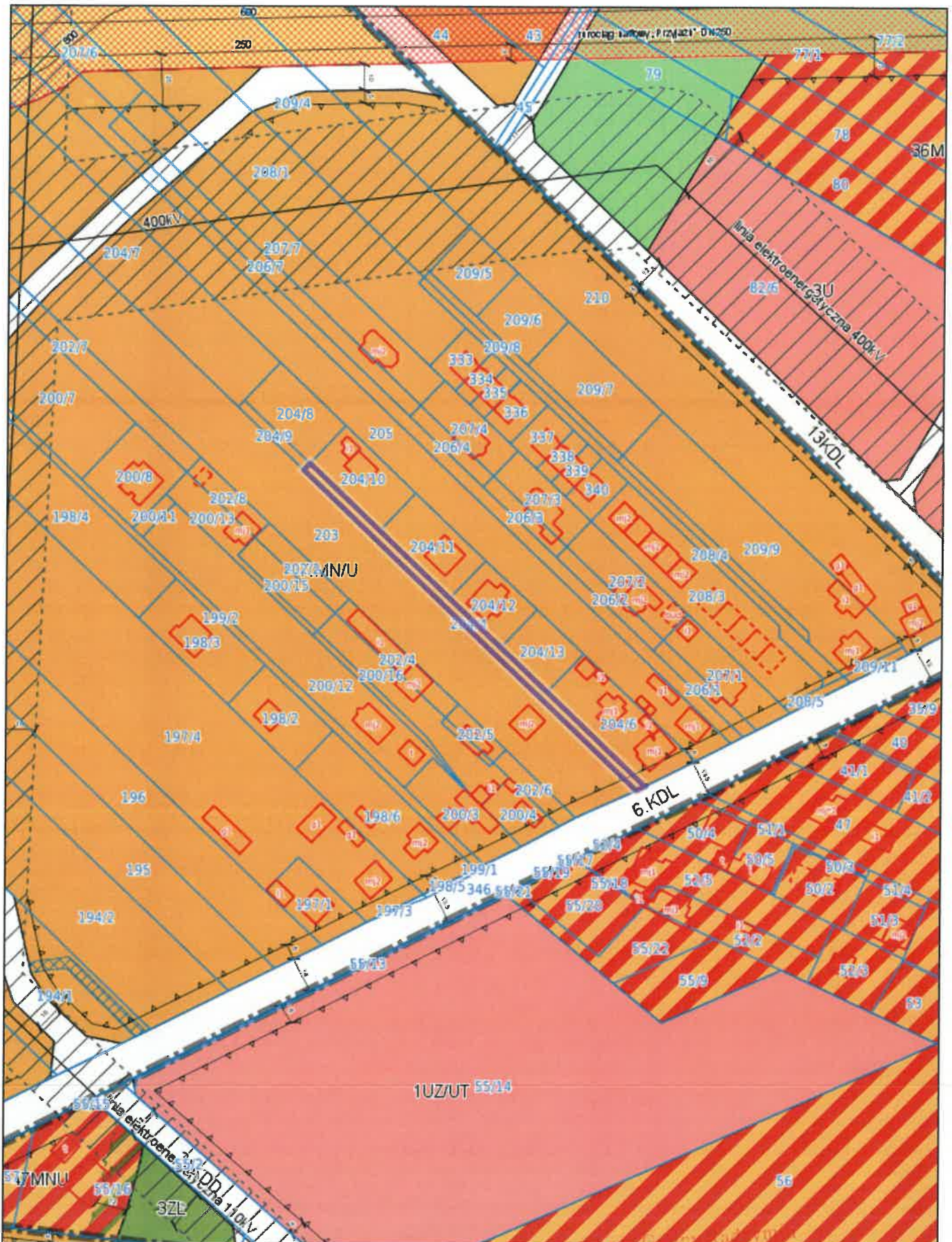
- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U;
- 2) 15% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U, Up;
- 3) 5% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U;
- 4) 0% dla pozostałych terenów.

z up. burmistrza
Katarzyna Lis Ankwicz
Główny Architekt
ds. gospodarki przestrzennej i budownictwa



Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą
465/XXXIII/2021 z dnia 2021-06-28

Załącznik do wypisu RiZP.6727.1.1490.2021.Ł.WW, data wydania 2021-09-02
skala 1 : 2000



Dotyczy działki numer 204/4 z obrębu Cegielnia

Urząd Miasta i Gminy
Referat Rozwoju i Zagospodarowania
Przestrzennego
ul. Kościuszki 2, 05-250 Radzymin
tel. 22 667 67 67, fax 22 667 68 99



WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wnioskodawca:
**Przedsiębiorstwo Wodociągów
i Kanalizacji Sp. z o.o.**
ul. Komunalna 2
05-250 Radzymin

1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Miejskiej w Radzyminie Nr 465/XXXIII/2021 z dnia 2021-06-28 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cegielnia, na terenie gminy Radzymin - część „A-2” ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 2021-08-17, poz. 7291

2a. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Działka numer ewidencyjny **346**, obręb **Cegielnia**

- Drogi publiczne klasy lokalnej "**6.KDL**"

Działka numer ewidencyjny **204/9**, obręb **Cegielnia**

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej "**7.MN/U**"

2b. Ustalenia dodatkowe

Działka numer ewidencyjny **346**, obręb **Cegielnia**

- Strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 i 110 kV

- Cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 222 "Dolina Środkowej Wisły"

Działka numer ewidencyjny **204/9**, obręb **Cegielnia**

- Cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP - 222 "Dolina Środkowej Wisły"

3. Charakter zabudowy (przepisy szczegółowe)

Dla "**6.KDL**"

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1. KDL** , **2. KDL** , **3. KDL** , **4. KDL** , **5. KDL** , **6. KDL** , **7. KDL** , **8. KDL** , **9. KDL** , **10. KDL** , **11. KDL** , **12. KDL** , **13. KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji - drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10 m.

Dla "**7.MN/U**"

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN/U**, **2.MN/U**, **3.MN/U**, **4.MN/U**, **5.MN/U**, **6.MN/U**, **7.MN/U**, **8.MN/U**, **9.MN/U**, **10.MN/U**, **11.MN/U**, **12.MN/U**, **13.MN/U**, **14.MN/U**, **15.MN/U**, **16.MN/U**, **17.MN/U**, **18.MN/U**, **19.MN/U**, **20.MN/U**, **21.MN/U**, **22.MN/U**, **23.MN/U**, **24.MN/U**, **25.MN/U**, **26.MN/U**,

27.MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację zabudowy usługowej z zakresu usług nie kolidujących z funkcją mieszkaniową w formie lokalu w budynku mieszkalnym lub samodzielnego budynku usługowego,
 - b) lokalizację budynków gospodarczych, garaży oraz miejsc do parkowania, urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej oraz budynków rekreacji indywidualnej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy- maksymalnie 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,9,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40 %,
 - f) wysokość zabudowy - do 12,0 m, dla budynków garażowych i gospodarczych – do 6 m,
 - g) kształt dachu - dachy dowolne, kąt nachylenia połaci do 45°,
 - h) w ramach jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację niezależnie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i/lub obiektu usługowego;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 600 m²;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13.

4. Inne warunki i zasady wynikające z ustaleń planu

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, określone symbolami cyfrowo-literowymi, które oznaczają:
 - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
 - U - tereny zabudowy usługowej,
 - Up - tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne,
 - P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej,
 - R - tereny rolne, łąki i pastwiska,
 - ZN - tereny zieleni naturalnej,
 - ZP - tereny zieleni urządzonej,
 - ZL - lasy,
 - WS - tereny wód powierzchniowych, kanał Sierakowski,
 - K - tereny infrastruktury - kanalizacja sanitarna, przepompownia ścieków;
 - KS - tereny obsługi komunikacji samochodowej w tym stacje paliw i myjnie samochodowe,
 - KDG - tereny komunikacji - droga publiczna klasy głównej,
 - KDZ - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy zbiorczej,
 - KDL - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy lokalnej,
 - KDD - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - KPJ - tereny komunikacji – publiczne ciągi pieszo-jezdne,
 - KP - tereny komunikacji - kładka pieszo-rowerowa,
 - KDW - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne,
- 5) granice obszarów i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych;

- 6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.
2. Obowiązujące oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:
 - 1) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 2) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250;
 - 3) strefy bezpieczeństwa rurociągu naftowego od DN 250 do DN 800;
 - 4) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i 400 kV;
 - 5) granice udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego;
 - 6) granica strefy sanitarnej 150 m od cmentarza;
 - 7) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu;
 - 8) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 6. Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię oddzielającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków, określonych w ustaleniach planu z zakazem jej przekraczania; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy schodów, pochylni wejściowych do budynku, wykuszy, balkonów, okapów i gzymsów, nie większe niż 1,5 m, z maksymalnym przybliżeniem do linii rozgraniczającej teren do 2 m;
- 2) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego według przepisów prawa budowlanego;
- 3) usługach - należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w obiekty o innym przeznaczeniu, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności;
- 4) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta m.in.: usługi oświaty różnych szczebli, usługi zdrowia, urzędy, biura, usługi komunalne, hotele, muzea, galerie, teatry, sale koncertowe, usługi sportu i rekreacji, usługi stanowiące działalność administracji publicznej, a także działalność organizacji pozarządowych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się możliwość odbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu oraz rozbudowy zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) urządzenia przeznaczone dla ruchu pieszego, w szczególności chodniki, przejścia przez jezdnię, należy dostosować do wymogów osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji na obszarze planu obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek ochrony, utrzymania i konserwacji istniejących rowów melioracyjnych z możliwością ich przebudowy, przełożenia, rozbudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji zlokalizowanych na terenach P/U oraz dróg i sieci infrastruktury technicznej;

- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji lokalizowanych na terenach P/U, U oraz dróg i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) kwalifikację terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - b) MN/U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - c) Up - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
- 7) zasady gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami obowiązującymi na terenie gminy Radzymin;
- 8) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się:

- 1) tereny położone w granicach zbiornika wód podziemnych GZWP 222 "Dolina rzeki środkowej Wisły", w których obowiązują przepisy odrębne;

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, wskazuje się:

- 4) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, w których obowiązują przepisy odrębne:
 - a) dla linii WN 110 kV - po 15 metrów od osi linii w obie strony,
 - b) dla linii NN 400 kV - po 30 metrów od osi linii w obie strony,
 - c) w pasach technologicznych obowiązują następujące ustalenia:
 - zakaz realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - warunki lokalizacji pozostałych budynków i obiektów budowlanych muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych,
 - zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności, której wysokość może przekroczyć 3,0 m w odległości mniejszej niż: 7 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego dla linii 400 kV oraz 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego dla linii 110 kV;

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym stanowią: droga główna ruchu przyspieszonego, obecnie droga S8 oraz droga klasy zbiorczej - Aleja Jana Pawła II oraz droga klasy lokalnej - ulica Polna;
- 2) do obsługi terenów realizację układu dróg lokalnych, dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych, wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się do obsługi terenów realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu ustaleń planu, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 8,0 m;
- 4) w granicach pasa drogowego dróg publicznych dopuszcza się lokalizację urządzeń komunikacyjnych, urządzeń wodnych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) obowiązuje nakaz dostosowania przestrzeni publicznych ogólnodostępnych do potrzeb osób o szczególnych potrzebach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie warunków realizacji miejsc parkingowych:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania na terenie inwestycji według wskaźnika:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - dla biur – 1,5 miejsca postojowego na 10 zatrudnionych,
 - dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów usługowych w tym handlu detalicznego – 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal i 1 miejsce do parkowania na 10 zatrudnionych,

- dla hoteli i pensjonatów - 2 miejsca postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej,
 - dla szkół i przedszkoli - 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - dla usług ochrony zdrowia i turystyki - 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - dla obiektów sportowych – 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 1 miejsce na 1000 m² powierzchni terenu,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług handlu hurtowego – 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych oraz dla samochodów ciężarowych – 1 miejsce postojowe na każde 1000m² powierzchni całkowitej;
 - dla warsztatów samochodowych - minimum 2 miejsca na 1 stanowisko naprawcze,
- b) realizacja miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w ilości i miejscach zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych, należy zapewnić na terenie inwestycji,
- d) za miejsce parkingowe uważa się także miejsce w garażu oraz miejsce na podjeździe do garażu.

§ 14. W zakresie zasad obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody,
 - c) minimalna średnica nowo budowanych przewodów - 32 mm,
 - d) obowiązuje zabezpieczenie wody do celów p.poż. – przy rozbudowie sieci wodociągowej należy przewidzieć hydranty p.poż. nadziemne, według przepisów odrębnych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną – zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci zasilająco-rozdziałczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV sieci niskiego napięcia 0,4 kV:
 - a) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV według potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych we wszystkich terenach,
 - b) dopuszcza się przebudowę napowietrznych sieci elektroenergetycznych na sieci kablowe,
 - c) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych,
 - d) dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,
 - e) dopuszcza się inne źródła energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii, w tym instalacje fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych – do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;
 - a) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalna średnica nowo budowanych przewodów: tłocznych – 63 mm, grawitacyjnych – 90 mm;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z dachów budynków oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha - do gruntu, bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych, zbiorników retencyjnych w obrębie własnej działki lub do kanalizacji deszczowej; dopuszcza się urządzenie zbiorników, oczek wodnych na działkach budowlanych,
 - b) z powierzchni utwardzonych oraz parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów odprowadzających lub kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
 - c) minimalna średnica nowo budowanych przewodów: tłocznych – 63 mm, grawitacyjnych – 200 mm;
- 5) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego ciśnienia:
 - a) dopuszcza się dla obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej budowę zbiorników gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) minimalna średnica nowo budowanych przewodów – 25 mm;
- 6) w zakresie ogrzewania – z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, dopuszcza się odnawialne źródła energii;
- 7) w zakresie telekomunikacji - w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami - zgodnie z przepisami z zakresu gospodarki odpadami oraz ochrony środowiska;
- 9) w zakresie melioracji:
 - a) obowiązuje ochrona oznaczonych na rysunku planu istniejących rowów,
 - b) dopuszcza się przebudowę, w tym przekrycie i zmianę przebiegu wskazanych na rysunku planu rowów w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych oraz zapewniający swobodny przepływ wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie rowów jako odbiorników wód opadowych i roztopowych;
- 10) zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg istniejących i projektowanych,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w innych terenach, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U;
- 2) 15% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U, Up;
- 3) 5% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U;
- 4) 0% dla pozostałych terenów.

Załącznik

- wyrys z planu

Otrzymują:

- 1. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.
ul. Komunalna 2
05-250 Radzymin
- 2. a/a

Sporządził: Zenon Kostrzębski
tel: 226676823
e-mail: zkostrzebski@radzymin.pl

z up. Burmistrza
Katarzyna Karczakiewicz
Kierownik
ds. gosp.

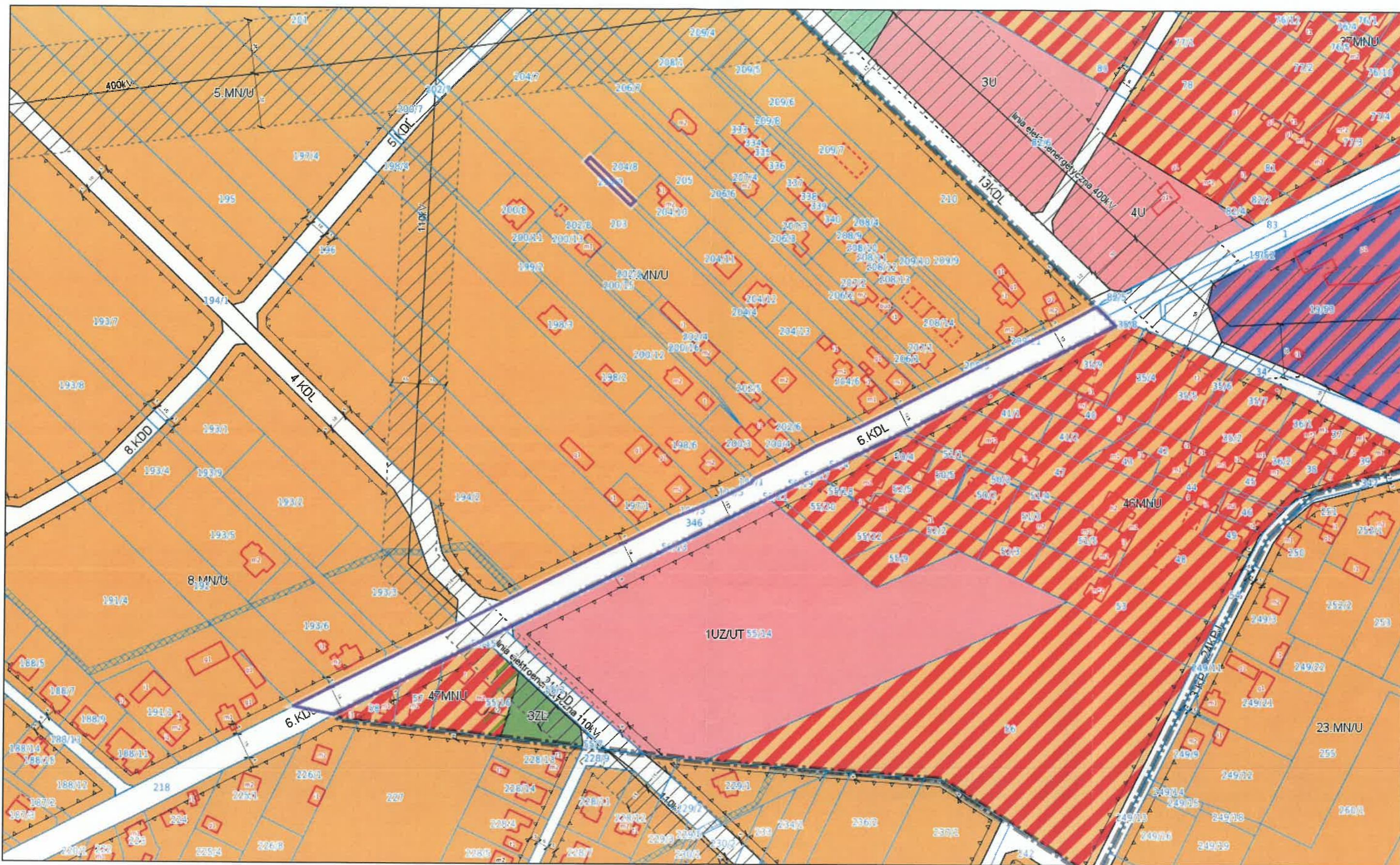




Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą 465/XXXIII/2021 z dnia 2021-06-28

Załącznik do wypisu RiZP.6727.1.1841.2021.ZK, data wydania 2021-11-24

skala 1 : 2000



Dotyczy działki numer 346 z obrębu Cegielnia, numer 204/9 z obrębu Cegielnia



RIZP..6727.1.1361.2021.KM

Radzymin, dnia 2021-08-16

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wnioskodawca:
**PRZEDSIĘBIORSTWO
WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI
Sp. z o.o.
ul. Komunalna 2
05-250 Radzymin**

1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Miejskiej w Radzyminie Nr 399/XXVIII/2021 z dnia 2021-01-25 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu 05-09 na terenie gminy Radzymin ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 2021-03-02, poz. 1752

2a. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Działka numer ewidencyjny 21/10, obręb 05-09

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa "3MN/U"

2b. Ustalenia dodatkowe

Działka numer ewidencyjny 21/10, obręb 05-09

- Udokumentowane złoża surowców mineralnych

3. Charakter zabudowy (przepisy szczegółowe)

Dla "3MN/U"

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa – w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - 700 m² – dla zabudowy wolnostojącej,
 - 500 m² – dla zabudowy bliźniaczej,
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U dopuszcza się likwidację wskazanych na rysunku planu zbiorników wodnych;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe: 12,0 m,
 - budynki gospodarcze i garaże: 5,0 m,
 - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

4. Inne warunki i zasady wynikające z ustaleń planu

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) kolorach jaskrawych – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu; ograniczenie nie dotyczy tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, schodów wejściowych, podestów oraz podziemnych części budynków, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię; dla nieprzekraczalnej linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą terenu odstępstwa nie stosuje się;
- 5) obszarze – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 8) terenach publicznie dostępnych – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia i zachowania ekspozycji zabytkowego obiektu;
- 7) zbiorniki wód powierzchniowych z dopuszczonym zmniejszeniem ich powierzchni;
- 8) zbiorniki wód powierzchniowych z dopuszczoną ich likwidacją;

- 9) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej;
 - 10) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m;
 - 11) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m;
 - 12) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.
3. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

- § 4. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa oznaczona symbolem MN/U;
 - 2) zabudowa usługowa oznaczona symbolem U;
 - 3) zabudowa usług publicznych oznaczona symbolem Up;
 - 4) zabudowa usług turystyki oraz wody powierzchniowe śródlądowe oznaczone symbolem UT/WS;
 - 5) zabudowa usług sportu i rekreacji oraz wody powierzchniowe śródlądowe oznaczone symbolem US/WS;
 - 6) zabudowa produkcyjna, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa oznaczona symbolem P/U;
 - 7) zieleń urządzona oraz wody powierzchniowe śródlądowe oznaczone symbolem ZP/WS;
 - 8) cmentarz oznaczony symbolem ZC;
 - 9) zieleń naturalna oznaczona symbolem ZN;
 - 10) obsługa komunikacji publicznej oznaczona symbolem KS;
 - 11) drogi publiczne oznaczone symbolem KD, w tym:
 - a) KD-G – droga publiczna klasy głównej,
 - b) KD-Z – droga publiczna klasy zbiorczej,
 - c) KD-L – droga publiczna klasy lokalnej,
 - d) KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziałach 3 i 4 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 5:
- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 10 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
 - 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg, wymienionych w ust. 1 pkt 11, określają przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 4.
- § 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru uwzględniającą wykorzystanie i ochronę walorów środowiska kulturowego (Cmentarz Żołnierzy Polskich 1920 r.), przyrodniczego (układ zbiorników wodnych – pozostałości po eksploatacji iłów, drzewostan) oraz korzystne położenie względem układu komunikacyjnego gminy:
 - a) wyznacza się zespół terenów współtworzących krajobraz kulturowy miasta: teren cmentarza parafialnego (dawniej wojskowego) oznaczony symbolem ZC wraz z otoczeniem – terenem zabudowy usług publicznych oznaczonym symbolem Up, terenem zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych – parku miejskiego oznaczonym symbolem ZP/WS,
 - b) wyznacza się tereny dla realizacji zabudowy usług turystyki oraz usług sportu i rekreacji z wykorzystaniem istniejących zbiorników wodnych oznaczone symbolami: UT/WS oraz US/WS,
 - c) wyznacza się tereny dla uzupełnień i rozwoju działalności gospodarczej: zabudowy usługowej oznaczone symbolem U, a także zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczony symbolem P/U,
 - d) wyznacza się tereny dla uzupełnień i rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczone symbolem MN/U,
 - e) wyznacza się układ dróg publicznych oznaczonych symbolem KD wraz z terenami towarzyszącymi:

terenem obsługi komunikacji publicznej oznaczonym symbolem KS oraz terenami zieleni naturalnej oznaczonej symbolem ZN;

2) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w §9 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;

3) na obszarze objętym planem nie zostały określone krajobrazy priorytetowe z uwagi na brak dokumentu, wynikającego z przepisów odrębnych;

4) w granicach obszaru objętego planem występuje udokumentowane złożo kopalin „Słupno-Wawrzynów IB 2439”;

5) ze względu na położenie obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Zbiornik Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), użytkowanie i zagospodarowanie nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego, obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które przeciwdziałają zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji, zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających w obszarze objętym planem jakość wód gruntowych i użytkowych;

6) obowiązuje zakaz:

a) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii

w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych,

b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,

c) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenu oznaczonego symbolem 1P/U oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,

d) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

7) obowiązuje zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;

8) obowiązuje zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania drzew, z wyjątkiem potrzeb wynikających z realizacji inwestycji dopuszczonych planem oraz zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia;

9) wskazuje się zbiorniki wód powierzchniowych – stawy oznaczone na rysunku planu i niestanowiące odrębnych terenów, dla których dopuszcza się przebudowę oraz zmianę ukształtowania linii brzegu, z dopuszczeniem zmniejszenia ich powierzchni lub likwidacji zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3 oraz przepisami prawa wodnego;

10) dopuszcza się budowę nowych zbiorników wodnych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i usługową oraz na terenach zieleni;

11) obowiązuje przystosowanie istniejących i projektowanych zbiorników wodnych do retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz takie ukształtowanie powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę, aby wpływ wód powierzchniowych był do nich kierowany;

12) w celu zapewnienia prawidłowego spływu wód i utrzymania prawidłowych stosunków wodnych w obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejącego rowu melioracyjnego z możliwością jego przebudowy, przełożenia, rozbudowy według ustaleń planu, w sposób zapewniający jego prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) w obszarze objętym planem obowiązuje zakaz dotyczący odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

14) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem UT/WS, dla terenów przeznaczonych do zamieszkania zbiorowego,
- c) dla terenów oznaczonych symbolami: US/WS, ZP/WS jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej oraz zabytkowe stanowiska archeologiczne;

2) na obszarze objętym planem obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków stanowią:

- a) kaplica cmentarna z 1927 r., nr rej. A1321, decyzja z dnia 11 października 1988 r.,
- b) cmentarz wojskowy (wraz z drzewostanem), założony w 1912 r., nr rej. A1321, decyzja z dnia 11 października 1988 r.;

3) dla obiektów, o których mowa w pkt 2, i związanych z nimi wszelkich działań inwestycyjnych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;

4) ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej otoczenia i zachowania ekspozycji zabytkowego obiektu obejmującą cmentarz, o którym mowa w pkt 2, oraz tereny w jego bezpośrednim sąsiedztwie: cmentarz niebędący zabytkiem (fragment terenu oznaczonego symbolem 1ZC) oraz tereny oznaczone symbolami: 1Up, 1ZP/WS – tereny publicznie dostępne, dla których wymogi w zakresie sposobu zagospodarowania zawiera §8 pkt 3.

§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych:

1) w obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej;

2) wyznacza się układ miejsc i terenów publicznie dostępnych, w skład którego wchodzi tereny:

- a) zabudowy usług publicznych oznaczony symbolem Up,
- b) zabudowy usług sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem US/WS,
- c) zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem ZP/WS,
- d) cmentarza oznaczony symbolem ZC,
- e) zieleni naturalnej oznaczone symbolem ZN,
- f) dróg publicznych oznaczone symbolem KD o ustalonych w planie klasach;

3) na terenach wymienionych w pkt 2 lit. a, c, d objętych strefą ochrony konserwatorskiej otoczenia i zachowania ekspozycji zabytkowego obiektu ustala się:

a) w zagospodarowaniu obowiązuje uwzględnienie:

- powiązań funkcjonalno-przestrzennych terenów umożliwiających przemieszczanie pieszych (kontynuacja ciągów pieszych),

- lokalizacji mebli ulicznych, oświetlenia, komponowanej zieleni i innych elementów urządzenia

miejsca w sposób podkreślający użytkowanie terenów współtworzących krajobraz kulturowy miasta,

b) zakaz stosowania elementów wysokościowych tj. np. maszty przesyłowe, wolnostojących urządzeń technicznych dysharmonizujących i ograniczających ekspozycję zabytkowego cmentarza;

4) na terenach wymienionych w pkt 2 lit. e, f ustala się:

a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej,

- b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,
- c) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 12,0 m, dla pozostałych budowli – 5,0 m.

§ 9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, odtwarzanych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dla budynków o przeznaczeniu zgodnym z określonym w planie, zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów dróg a wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się rozbudowę oraz odbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku lub budynek będą usytuowane zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy, zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku;
- 3) budynki należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 4) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, grafitowych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm;
- 5) dla elewacji budynków:
 - a) wyklucza się stosowanie paneli syntetycznych, tzw. sidingu oraz blachy falistej,
 - b) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
 - c) sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoczonych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;
- 6) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
 - a) wskaźniki zagospodarowania terenów,
 - b) parametry zabudowy;
- 7) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 dom / lokal mieszkalny,
 - b) dla biur – 1,5 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - c) dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni całkowitej,
 - d) dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni całkowitej, a w przypadku lokali o powierzchni całkowitej mniejszej niż 100 m² minimum 2 miejsca postojowe na lokal,
 - e) dla hoteli, pensjonatów – 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni całkowitej,
 - f) dla usług zdrowia – 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - g) dla obiektów sportu, rekreacji i wypoczynku – 1 miejsce postojowe na 1000 m² powierzchni terenu,
 - h) dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów:
 - dla samochodów osobowych: 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - dla samochodów ciężarowych: 1 miejsce postojowe na każde 1000 m² powierzchni całkowitej,dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych zlokalizowanych w dokach magazynowych,
 - i) w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów na terenie dróg publicznych ustala się wyznaczenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych;
- 8) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 7,
 - b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach dróg publicznych: przy ulicach lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D, lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w liniach rozgraniczających ulicy głównej 1KD-G zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 4 w § 30,

c) ustala się realizację miejsc postojowych: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca postojowego, bez ścian osłonowych,

d) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc parkingowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 7;

9) dla obiektów usługowych obowiązuje wyznaczenie miejsca dla postoju rowerów w ilości minimum 5% miejsc wyliczonych dla samochodów osobowych.

§ 11. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:

a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,

b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

3) istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu działki ewidencyjne w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, o powierzchni mniejszej niż wyznaczona dla terenu minimalna powierzchnia działek budowlanych, stanowią działki budowlane pod warunkiem, że wymiary i kształt geometryczny działek pozwalają na zabudowę zgodnie z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) dla istniejących budynków, których obecny sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remont i przebudowę;

2) dla lokali użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remonty i przebudowę;

3) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Radzymin-Niegów obowiązuje, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 5, wyróżniony na rysunku planu pas technologiczny o szerokości 38,0 m (po 19,0 m z każdej strony od osi linii mierzac poziomo i prostopadle do osi);

4) w pasie technologicznym, o którym mowa w pkt 3 obowiązuje:

a) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

b) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia drzew i krzewów tych gatunków, których wysokość może przekraczać 3,0 m w odległości mniejszej niż 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,

c) warunki lokalizacji pozostałych budynków i obiektów budowlanych muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych;

5) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV nie obowiązują ograniczenia, o których mowa w pkt 4;

6) na rysunku planu określa się strefy ochrony sanitarnej od cmentarza 50 m i 150 m, dla których ustala się:

a) w strefie 50 m obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów wymogów przepisów odrębnych w zakresie: zakazu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności oraz ujęć wody,

b) w strefie 150 m obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów wymogów przepisów odrębnych w zakresie: dopuszczenia lokalizacji, poza granicami strefy sanitarnej 50 m od cmentarza o której mowa w lit. a, zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności pod warunkiem podłączenia zabudowy do zbiorczej sieci wodociągowej oraz zakazu lokalizacji ujęć wody;

7) dla terenów oznaczonych symbolami: 1UT/WS, 1US/WS, 2US/WS realizacja budynków i budowli na gruntach zdegradowanych po zakończonej eksploatacji surowców wymaga przeprowadzenia badań geologiczno-inżynierskich, określających przydatność tych gruntów do zabudowy.

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji:

1) zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji ustala się poprzez określenie:

- a) powiązań i zasad funkcjonowania układu drogowego,
- b) klasyfikacji dróg,
- c) linii rozgraniczających terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami;

2) dla obszaru objętego planem ustala się:

- a) główne powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z Warszawą i zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią:
 - droga ekspresowa S8 relacji Warszawa-Białystok położona poza granicami planu,
 - droga klasy głównej oznaczona symbolem 1KD-G,
- b) powiązania wewnętrzne – dostęp do zewnętrznego układu dróg i obsługę istniejącego i projektowanego zainwestowania poprzez drogi publiczne:
 - zbiorczą (KD-Z) – al. Jana Pawła II,
 - lokalne (KD-L) i dojazdowe (KD-D);

3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów, obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg w pierwszej kolejności ulicami: dojazdowymi (KD-D), lokalnymi (KD-L), z wykorzystaniem dróg wewnętrznych ustalonych w pkt 4, a także w drugiej kolejności ulicą zbiorczą (KD-Z);

4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż:

- a) 8,0 m dla dróg służących do obsługi powyżej 5 działek budowlanych,
- b) 6,0 m dla dróg służących do obsługi maksymalnie 5 działek budowlanych;

5) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu;

6) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, których parametry pozwalają na wydzielenie ścieżki rowerowej zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się następujące zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie uzbrojenia obszaru ustala się:

- a) zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów,
- b) dopuszcza się zachowanie, odbudowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
- b) minimalna średnica projektowanych przewodów wodociągowych – 32 mm,
- c) do czasu budowy i uruchomienia gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem zawartym w lit. d oraz w §12 pkt 6,
- d) dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolem U, zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczonego symbolem P/U dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §12 pkt 6,
- e) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- a) docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych w zbiorczym systemie odprowadzania ścieków poprzez budowę kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) minimalna średnica projektowanych przewodów kanalizacyjnych – 50 mm,
- c) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
- e) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do gminnej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych

- urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych lub gminny system kanalizacji odwodnieniowej, z zachowaniem retencji opóźniającej odpływ, zgodnie z przepisami lokalnymi oraz przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z jezdni dróg poprzez projektowaną kanalizację deszczową o minimalnej średnicy kanałów głównych 300 mm oraz rowy w liniach rozgraniczających dróg, docelowo zastępowanie rowów kanalizacją deszczową,
 - c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,
 - d) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych, spływy z terenów wokół śmietników, ewentualnych myjni samochodowych i punktów napraw samochodowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika muszą być oczyszczone z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających separacyjnych, do ich odprowadzania do odbiorników dopuszcza się lokalne układy sieciowe;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 110/15 kV, poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia, kablową lub napowietrzną oraz stacje transformatorowe SN/mn 15/0,4 kV, słupowe i wewnętrzne,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne (bez konieczności przyłączenia do sieci) o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne, o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
 - c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej, a jeżeli ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,
 - b) minimalna średnica projektowanych przewodów gazowych – 25 mm,
 - c) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;
 - 8) w zakresie zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne ustala się: wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych;
 - 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) dla melioracji i urządzeń wodnych ustala się: w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód lub urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów kolidujących z realizowaną inwestycją, konieczne jest rozwiązanie kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustala się następujący sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

§ 16. Ustala się granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny inwestycji celu publicznego:

- 1) o znaczeniu lokalnym:
 - a) teren zabudowy usług publicznych oznaczony symbolem Up,
 - b) tereny zabudowy usług sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem US/WS,
 - c) teren zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem ZP/WS,
 - d) teren cmentarza oznaczony symbolem ZC,
 - e) teren obsługi komunikacji publicznej oznaczony symbolem KS,
 - f) tereny istniejących oraz projektowanych dróg publicznych oznaczone symbolami: KD-Z, KD-L, KD-D;
- 2) o znaczeniu ponadlokalnym: teren istniejącej drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-G.

§ 17. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: MN/U – 30%;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: U, UT/WS, P/U – 5%;
- 3) na pozostałych terenach w wysokości 0%.

5. Załączniki

- wyrys z planu

z up. Burmistrza
Katarzyna Marcinkiewicz
Główny Specjalista
ds. gospodarki przestrzennej i budownictwa

Otrzymują:

1. PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Sp. z o.o.

ul. Komunalna 2

05-250 Radzymin

2. a/a

Sporządził: Katarzyna Marcinkiewicz

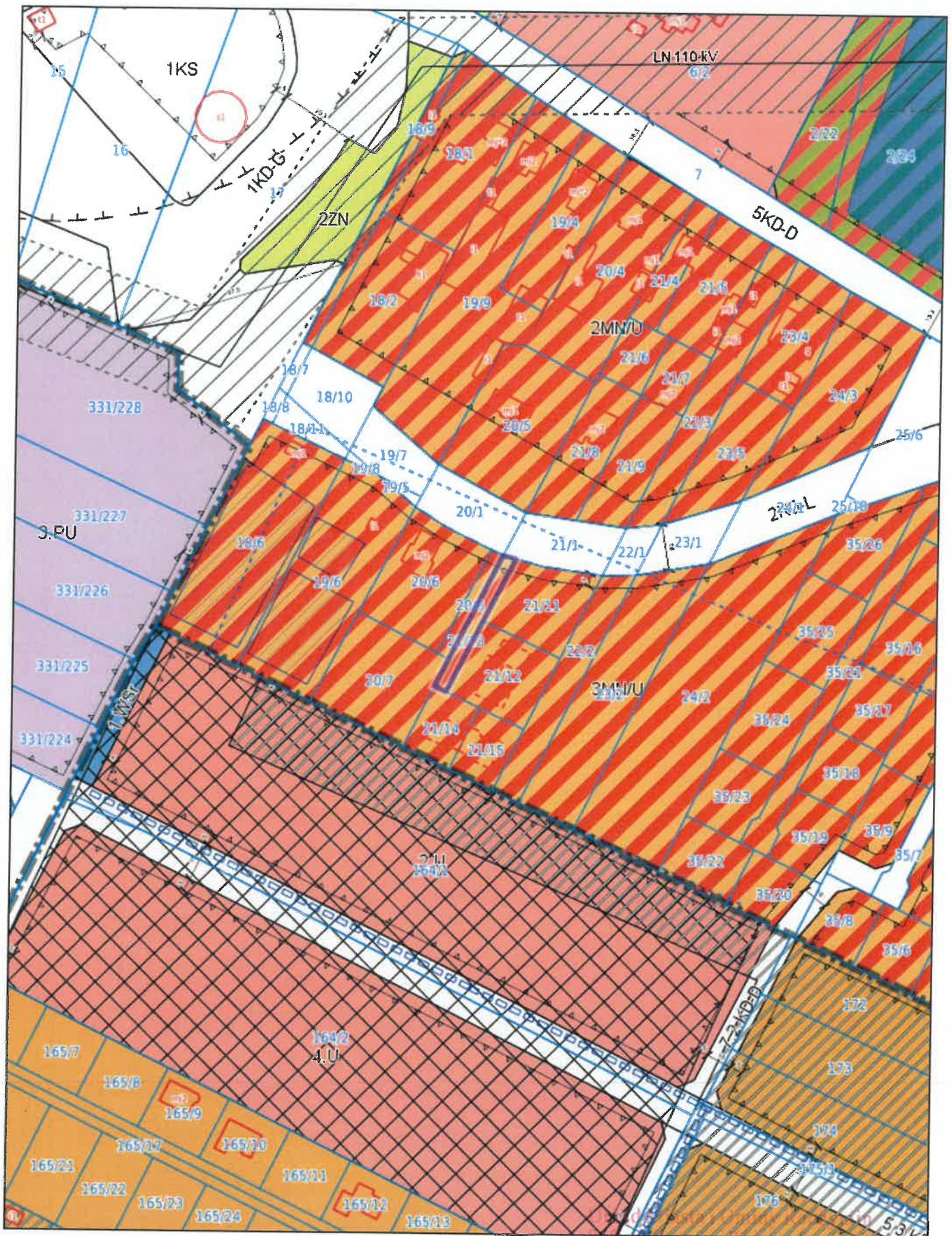
tel: 226676825

e-mail: kmarcinkiewicz@radzymin.pl



Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą
399/XXVIII/2021 z dnia 2021-01-25

Załącznik do wypisu RIZP..6727.1.1361.2021.KM, data wydania 2021-08-16
skala 1 : 2000



Dotyczy działki numer 21/10 z obręb 05-09

Komitet Rozwoju i Zagospodarowania
Przestrzennego
Pl. T. Kościuszki 2, 05-250 Radzyminia
tel. 22 667 07 07, fax 22 667 65 93



RiZP..6727.1.1362.2021.KM

Radzymin, dnia 2021-08-16

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wnioskodawca:
**PRZEDSIĘBIORSTWO
WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI
Sp. z o.o.
ul. Komunalna 2
05-250 Radzymin**

1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Miejskiej w Radzyminie Nr 349/XXV/2020 z dnia 2020-09-28 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 4A ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 2020-11-19, poz. 11364 oraz Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego Nr WNP-I.4131.184.2020.AK z dn. 12.11.2020 r.

2a. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Działka numer ewidencyjny 10/18, obręb 02-03

- Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej "28KDD"
- Tereny dróg publicznych klasy lokalnej "8KDL"
- Tereny ciągów pieszo-jezdnych "12KPJ"

Działka numer ewidencyjny 8/12, obręb 02-03

- Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej "28KDD"
- Tereny dróg publicznych klasy lokalnej "8KDL"
- Tereny ciągów pieszo-jezdnych "11KPJ"

2b. Ustalenia dodatkowe

Działka numer ewidencyjny 8/12, obręb 02-03

- Istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne
- Granice pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV i 110 kV

3. Charakter zabudowy (przepisy szczegółowe)

Dla "28KDD"

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD, 33KDD, 34KDD, 35KDD, 36KDD, 37KDD, 38KDD, 39KDD, 40KDD, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy dojazdowej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanych z funkcjonowaniem dróg, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: -28KDD – zmienna od 11 m

do 24 m,

Dla "8KDL"

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL, 12KDL, 13KDL, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanych z funkcjonowaniem dróg, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: -8KDL – zmienna od 13 m do 26 m,

Dla "11KPJ", "12KPJ"

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ, 4KPJ, 5KPJ, 6KPJ, 7KPJ, 8KPJ, 9KPJ, 10KPJ, 11KPJ, 12KPJ, 13KPJ, 14KPJ, 15KPJ, 16KPJ, 17KPJ, 18KPJ, 19KPJ, 20KPJ, 21KPJ, 22KPJ, 23KPJ, 24KPJ, 25KPJ, 26KPJ, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: ciągi pieszo–jezdne służące ruchowi pieszemu i kołowemu, bez konieczności wydzielenia chodników;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanych z funkcjonowaniem ciągów, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: -11KPJ – 8 m, -12KPJ - 7 m,

4. Inne warunki i zasady wynikające z ustaleń planu

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie produkcja przemysłowa dóbr materialnych;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie ścian zewnętrznych budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,5 metra.

§ 4. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole literowe przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 3) PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej;
- 4) U – tereny zabudowy usługowej;
- 5) UH – tereny zabudowy usługowej z zakresu handlu detalicznego;
- 6) UZ/UT – tereny zabudowy usług ochrony zdrowia i turystyki;
- 7) W – teren infrastruktury wodociągowej;

- 8) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 9) WS – tereny wód powierzchniowych;
- 10) WR – tereny rowów melioracyjnych;
- 11) ZL – tereny lasów;
- 12) ZN – tereny zieleni nieurządzonej;
- 13) KK – teren kolejowy;
- 14) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 15) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 16) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 17) KPJ – tereny ciągów pieszo – jezdnych;
- 18) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

- § 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy położonej pomiędzy wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu z prawem do przebudowy i nadbudowy z możliwością rozbudowy zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy;
 - 3) ustala się, że linie, o których mowa w pkt 1 nie dotyczą obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów i miejsc do parkowania, dojazdów i dojeżdż;
 - 4) ustala się zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach intensywnie jaskrawych;
 - 5) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
 - 6) ustala się nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do obiektów budowlanych dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, parkingów, zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, dojeżdż pieszych i dojazdów niewyznaczonych w planie, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
- § 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
- 1) w celu zapewnienia prawidłowego spływu wód i utrzymania prawidłowych stosunków wodnych w obszarze objętym planem, obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów melioracyjnych z możliwością ich przekrycia, przebudowy, przełożenia i rozbudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
 - a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem innych ustaleń planu,
 - b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
 - 3) obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować oddziaływania na środowisko powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji lokalizowanych na terenach PU oraz dróg i infrastruktury technicznej;
 - 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych na terenach PU, U, UH oraz dróg, kolei

i infrastruktury technicznej;

7) kwalifikację terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wskazuje się obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, dom administratora (dozorcy) cmentarza wraz z otoczeniem, wybudowany w latach 1930 – 1932, wpisany do rejestru zabytków pod nr A1594 dnia 10 sierpnia.1995 r., w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) wszelkie działania inwestycyjne dotyczące obiektu, o którym mowa w pkt 1, wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 53-67/39, 57-67/40, 53-68/13) w formie wyznaczonych na rysunku planu stref ochrony konserwatorskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) ustala się ochronę, oznaczonego na rysunku planu, obiektu zabytkowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków (budynek przy ul. Polnej 2 – 2 poł. XIX w.);
- 5) dla obiektu określonego w pkt 4 obowiązuje:
 - a) nakaz zachowania bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych elewacji lub ich odtworzenia w przypadku zniszczenia,
 - b) nakaz utrzymania i odtworzenia zniszczonych elementów historycznego detalu architektonicznego,
 - c) nakaz zachowania kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
 - d) nakaz utrzymania lub odtworzenia zniszczonych elementów oryginalnej stolarki okien i drzwi.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ustala się:

- 1) wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła;
- 2) wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 222 „Dolina Środkowej Wisły”;
- 4) w granicach obszarów, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice stref sanitarnych od cmentarza 50 m i 150 m;
- 2) w zasięgu granic określonych w pkt 1 obowiązuje:
 - a) w granicach strefy 50 m nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie zakazu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności oraz ujęć wody,
 - b) w granicach strefy 150 m nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie dopuszczenia lokalizacji, poza granicami strefy sanitarnej 50 m od cmentarza, o której mowa w ust. 1, zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności pod warunkiem podłączenia zabudowy do zbiorczej sieci wodociągowej oraz zakazu lokalizacji ujęć wody;
- 3) wskazuje się strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 PN 6,3 MPa Nieporęt – Wyszków, oznaczoną na rysunku planu, o szerokości 20 m od osi gazociągu w obie strony;
- 4) w granicach strefy, o której mowa w pkt 3 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów odpowiednich przepisów odrębnych, w tym w zakresie wymaganej odległości obiektów budowlanych od gazociągu, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu realizacji wszelkiej zabudowy w odległości mniejszej niż 15 m od osi gazociągu w obie strony;
- 5) wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, pasy technologiczne:
 - a) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV o szerokości 30 m od osi linii w obie strony,
 - b) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 15 m od osi linii w obie strony;

6) w granicach pasów, o których mowa w pkt 5, obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów odpowiednich przepisów odrębnych, w tym w zakresie zakazu lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz zakaz tworzenia hałd nasypów i sadzenia drzew i krzewów, których wysokość naturalna może przekroczyć 3 m;

7) wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, strefy bezpieczeństwa:

a) od istniejących rurociągów naftowych DN 800 o szerokości 10 m od osi rurociągu w obie strony,

b) od istniejącego rurociągu naftowego DN 600 o szerokości 10 m od osi rurociągu w obie strony,

c) od istniejącego rurociągu naftowego DN 250 o szerokości 6 m od osi rurociągu w obie strony;

8) w granicach stref określonych w pkt 7 obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych;

9) wskazuje się oznaczone na rysunku planu istniejące kanały i rowy melioracyjne z dopuszczeniem przekrycia lub przebudowy, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z zakresu Prawa Wodnego;

10) wskazuje się oznaczoną na rysunku planu, 12 m strefę ograniczonego sytuowania zabudowy od granicy lasu, wynikającą z przepisów techniczno-budowlanych.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) drogi oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych, zapewniający obsługę terenów objętych planem zarówno w zakresie połączeń z układem gminnym jak i z układem ponadlokalnym;

2) publiczne ciągi pieszo – jezdne oznaczone symbolami KPJ;

3) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW;

4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych w planie o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 8m, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;

5) zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych:

a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach terenu inwestycji, na których jest ona realizowana,

b) minimalne wskaźniki parkingowe, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, - dla biur – 1,5 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych, - dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, - dla obiektów usługowych w tym handlu detalicznego – 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal i 1 miejsce do parkowania na 10 zatrudnionych, - dla hoteli i pensjonatów - 2 miejsca postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej, - dla szkół i przedszkoli - 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych, - dla usług ochrony zdrowia i turystyki - 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych, - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług handlu hurtowego – 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych oraz dla samochodów ciężarowych – 1 miejsce postojowe na każde 1000m² powierzchni całkowitej, - dla usług obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, usług transportu i obsługi komunikacji oraz stacji paliw – 1 miejsce postojowe na 100 m² pow. użytkowej oraz 2 miejsca postojowe na 5 zatrudnionych,

c) dla terenu oznaczonego symbolem 9U dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach sąsiednich,

d) miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości i miejscach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych.

§ 12. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się tereny dróg oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KDW i ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami KPJ;

3) dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej w pkt 2 poza wymienionymi terenami pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody, z zastrzeżeniem §10 pkt 1 i 2, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - c) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 32 mm;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: - z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha, odprowadzenie do ziemi w granicach własnej działki, - z dróg publicznych, z dróg wewnętrznych utwardzonych, z powierzchni utwardzonych na terenach usługowych, produkcyjnych oraz z parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha – odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów odprowadzających lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z retencjonowaniem w celu ograniczenia odpływu do kanalizacji deszczowej lub rowów otwartych, z zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie tych wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
 - e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm,
 - f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 30° mm, z zastosowaniem systemów drenażowych i przykanalików o minimalnej średnicy 200 mm;
- 6) dla systemu elektroenergetycznego:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie przebudowy napowietrznych sieci elektroenergetycznych na sieci kablowe,
 - c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wewnętrznym,
 - d) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 7) dla systemu gazowego:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,
 - c) minimalna średnica nowo budowanych sieci – 32 mm;
- 8) dla systemu zaopatrzenia w ciepło – dostawa ciepła z indywidualnych źródeł ciepła lub miejskiej sieci ciepłowniczej, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz urządzeń określonych w pkt 6 lit. d;
- 9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami obowiązującymi w Gminie Radzymin;
- 10) dla systemu telekomunikacyjnego – obsługę telekomunikacyjną obszaru planu w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

§ 14. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami MN oraz MNU;
- 2) 5 % dla terenów oznaczonych symbolami: U, PU, UH, UZ/UT;
- 3) 0% dla pozostałych terenów.

5. Załączniki

- wyrys z planu

z up. Burmistrza
Katarzyna Marcinkiewicz
Główny Geodajista
ds. gospodarki przestrzennej i budownictwa



Otrzymują:

1. PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Sp. z o.o.

ul. Komunalna 2

05-250 Radzymin

2. a/a

Sporządził: Katarzyna Marcinkiewicz

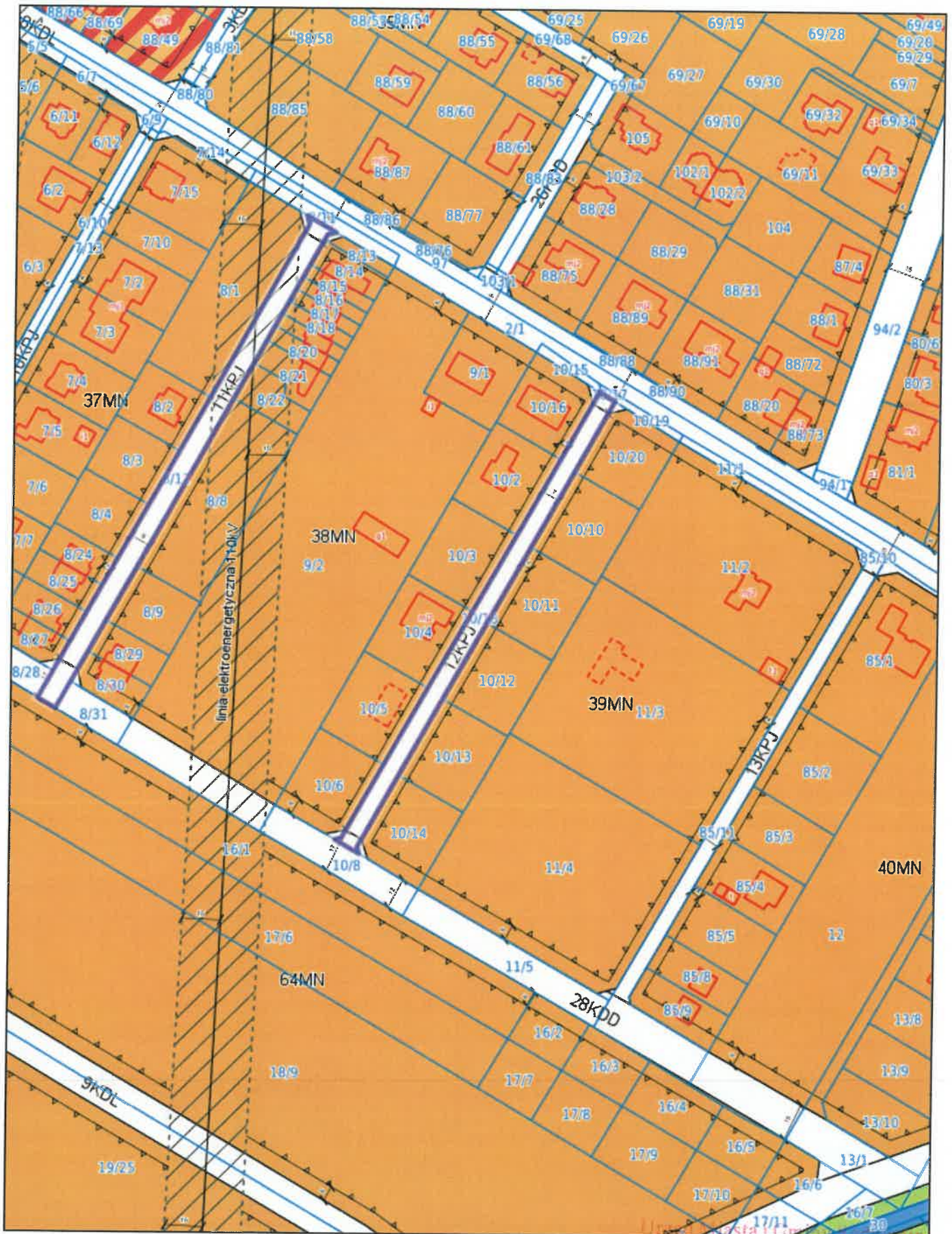
tel: 226676825

e-mail: kmarcinkiewicz@radzymin.pl



Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą 349/XXV/2020 z dnia 2020-09-28

Załącznik do wypisu RiZP..6727.1.1362.2021.KM, data wydania 2021-08-16
skala 1 : 2000



Dotyczy działki numer 10/18 z obrębu 02-03, numer 8/12 z obrębu 02-03

Referat Rozwoju i Zagospodarowania
Przestrzennego
Pl. T. Kościuszki 2, 05-250 Radzymin
tel. 22 667 07 67, fax 22 667 strona 1



WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wnioskodawca:
**PRZEDSIĘBIORSTWO
WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI
Sp. z o.o.
ul. Komunalna 2
05-250 Radzymin**

1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Miejskiej w Radzyminie Nr 474/XLI/2014 z dnia 2014-09-09 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 5 ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 2014-12-08, poz. 11256

2a. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Działka numer ewidencyjny 28/9, obręb 01-06

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "K.1.MN"
- Tereny dróg publicznych - tereny dróg lokalnych "33 KDL"
- Tereny dróg publicznych - tereny dróg dojazdowych o funkcji ciągu pieszo-jezdnego "K.4.KDp"

2b. Ustalenia dodatkowe

Działka numer ewidencyjny 28/9, obręb 01-06

- Granica strefy uciążliwości akustycznej terenu linii kolejowej
- Granice udokumentowanych złóż kopalin

3. Charakter zabudowy (przepisy szczegółowe)

Dla "K.1.MN"

§ 27. 1. Dla terenów K.1.MN, K.2.MN, K.3.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek budowlanych: 600 m²,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, nie więcej niż 12,0 m,
 - e) nie dopuszcza się budowy wolnostojących budynków gospodarczych,
 - f) część terenu K.1.MN położona jest w strefie uciążliwości akustycznej terenu linii kolejowej, obowiązują ustalenia § 10 ust. 3;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów od ulicy Witosza 33 KDL, Kolejowej K.1.KDD, Romantycznej K.5.KDD i dojazdów pieszo-jezdnymi K.3.KDp, K.4.KDp i K.5.KDp,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 14.

Dla "33 KDL"

§ 44. Dla terenów oznaczonych symbolami KDL i numerem kolejnym ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: ulice lokalne stanowiące drogi publiczne;
- 2) wszystkie ulice lokalne są drogami jednojezdniowymi;
- 3) na rysunku planu wskazuje się szerokość ulic w liniach rozgraniczających;
- 4) obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

Symbol na rysunku planu: 33 KDL

Zasady zagospodarowania:

- ulica Witosza,
- szerokość w liniach rozgraniczających: 20,0 – 21,0 m, 12,0 m i 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

Dla "K.4.KDp"

§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolami KDp z oznaczeniem jednostki urbanistycznej K i numerem kolejnym ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: ulice dojazdowe o funkcji dojazdów pieszo-jezdnych stanowiące drogi publiczne;
- 2) warunki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) jeżeli szerokość ulicy nie pozwala na budowę chodników po obu stronach jezdni, dopuszcza się budowę lub modernizację ulic jako jednoprzestrzennych lub z chodnikiem po jednej stronie,
 - b) na rysunku planu wskazuje się szerokość dróg w liniach rozgraniczających,
 - c) obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

Symbol na rysunku planu: K.4.KDp

Zasady zagospodarowania:

- ulica bez nazwy,
- szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m,
- ulica zamknięta placem do zawracania;

4. Inne warunki i zasady wynikające z ustaleń planu

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – rozumie się przez to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 2) przepisach odrębnych – rozumie się przez to przepisy ustaw i aktów wykonawczych;
- 3) terenie – rozumie się przez to fragment obszaru objętego planem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i numerem kolejnym;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest przeważający, w sposób określony w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – rozumie się przez to przeznaczenie terenu pod funkcje inne niż określone w pkt 4, wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 6) działce budowlanej – rozumie się przez to działkę budowlaną zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu lub od wskazanych w planie obiektów; ograniczenie nie dotyczy tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, schodów wejściowych, podestów oraz podziemnych części budynków, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię;
- 8) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy – rozumie się przez to największą dopuszczalną wartość liczbową wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej w obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji naziemnych budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki;

- 9) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 10) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to najmniejszą dopuszczalną wartość procentową wyrażającą stosunek powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej do powierzchni tej działki;
- 11) maksymalnej wysokości zabudowy – rozumie się przez to wysokość zabudowy określoną w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 12) usługach nieuciążliwych – rozumie się przez to usługi nie wywołujące zjawisk lub stanów utrudniających życie, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, odorów i nie wymagające sporządzenia opracowań wynikających z obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska;
- 13) przedsięwzięciach mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – rozumie się przez to przedsięwzięcia dla których jest wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) obiekcie sezonowym – rozumie się przez to budynki i budowle o charakterze usługowym, wznoszone na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, nie związane trwale z gruntem, takie jak kioski i stoiska w otwartej przestrzeni, estrady, wypożyczalnie sprzętu sportowego, budowle służące rozrywce i obsłudze imprez masowych, jadłodajnie i inne;
- 15) dostępie do drogi publicznej – rozumie się przez to dostęp do drogi publicznej zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 16) reklamie – rozumie się przez to przekaz informacyjny o towarach i usługach, w formie wizualnej, eksponowany za pomocą specjalnych nośników lub znaków plastycznych na budynkach lub innych elementach zagospodarowania terenu;
- 17) szyldzie – rozumie się przez to zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej;
- 18) znakach informacyjnych – rozumie się przez to tablice zawierające nazwy ulic i numery adresowe oraz informacje turystyczne;
- 19) istniejących budynkach – rozumie się przez to budynki istniejące lub posiadające prawomocne pozwolenia na budowę w dniu wejścia w życie niniejszego planu.

§ 3. 1 Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego planem: granica administracyjna miasta Radzymina i granica Etapu 5 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina;
- 2) granice jednostek urbanistycznych;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) linie wydzielające jednostki terytorialne dróg i ulic o różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) granice obszarów z udziałem przestrzeni publicznej;
- 7) oznaczenie rzeki Beniaminówki;
- 8) oznaczenie rowów odwadniających i stawów, nie stanowiących odrębnych jednostek terytorialnych;
- 9) oznaczenie udokumentowanych złóż kopalin;
- 10) oznaczenie zabytku nieruchomego objętego ochroną planistyczną – kapliczki „Na Zjawieniu”;
- 11) oznaczenie stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowiska archeologiczne, numery AZP;
- 12) oznaczenie ścieżki rowerowej – szlaku turystyki rowerowej;
- 13) granice strefy bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 14) granica strefy uciążliwości akustycznej terenu linii kolejowej;
- 15) oznaczenia literowe i liczbowe terenów, składające się z symbolu jednostki urbanistycznej, kolejnego numeru terenu w ramach określonego przeznaczenia w jednostce urbanistycznej oraz symbolu określającego przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 stanowią informację.

§ 4. Przeznaczenie terenów określa się następującymi symbolami literowymi:

- 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- 4) UM – tereny usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) U – tereny usług o różnych funkcjach;
- 6) UKr – teren obiektów kultu religijnego;
- 7) US/UO – tereny sportu, rekreacji i usług oświaty;
- 8) US/WS – teren sportu, rekreacji i stawu;
- 9) P – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 10) P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług o różnych funkcjach;
- 11) ZL – teren lasu;
- 12) ZP – teren parku;
- 13) ZP/WS – teren parku i stawów;
- 14) ZD - teren ogrodów działkowych;
- 15) WS/Z – tereny rzeki Beniaminówki ze skarpami i zielenią przywodną;
- 16) KDZ – tereny dróg zbiorczych;
- 17) KDL – tereny dróg lokalnych;
- 18) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 19) KDP – tereny dróg dojazdowych o funkcji ciągu pieszo-jezdnego.

§ 5. 1. Wyznacza się jednostki urbanistyczne:

- 1) jednostka J ograniczona terenem linii kolejowej i ulicami: Weteranów, Przemysławą i Witosa;
- 2) jednostka K ograniczona terenem linii kolejowej i ulicami: Witosa, Przemysławą, Leśną i Polskiej Organizacji Wojskowej;
- 3) jednostka L ograniczona terenem linii kolejowej, ulicami Polskiej Organizacji Wojskowej, Leśną, Przemysławą oraz północną i wschodnią granicą Radzymina.

2. Wyznacza się jednostkę urbanistyczną bez oznaczenia literowego, obejmującą tereny dróg zbiorczych i dróg lokalnych oznaczone symbolami KDZ i KDL.

3. Dla jednostki urbanistycznej bez oznaczenia literowego przyjmuje się numerację ciągłą w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina.

4. Granice jednostek przebiegają zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenów.

§ 6. 1. Dla terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w rozdziale 1 i przepisy szczegółowe zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

2. Następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny inwestycji celu publicznego:

- 1) tereny sportu, rekreacji i usług oświaty, oznaczone symbolem US/UO;
- 2) teren sportu, rekreacji i stawu, oznaczony symbolem US/WS;
- 3) tereny parków oznaczone symbolami ZP i ZP/WS;
- 4) tereny istniejących i projektowanych dróg publicznych oznaczone symbolami: KDZ, KDL i KDD;
- 5) tereny rzeki Beniaminówki wraz ze skarpami i zielenią przywodną oznaczone symbolem WS/Z.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na rysunku planu; jeżeli w przepisach szczegółowych dla terenów lub na rysunku planu nie wskazano inaczej, odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg, ulic lub terenów oraz wyznaczonych na rysunku planu rowów odwadniających wynosi 5,0 m.

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych i odtwarzanych.

3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku będzie usytuowana zgodnie z tymi liniami; zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku.

4. Odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg wewnętrznych i pasaży pieszo-jezdnych niewyznaczonych na rysunku planu wynosi 5,0 m.

5. Ustalenia dotyczące nieprzekraczalnych linii zabudowy nie obowiązują w stosunku do zabytku nieruchomego wraz z otoczeniem objętego ochroną planistyczną.

6. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży

powyżej 2000 m².

7. Dla funkcji usługowych lokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami MN i MNU ustala się zakaz budowy urządzeń i budowli oraz zakaz składowania przedmiotów i materiałów związanych z funkcjami usługowymi poza obrębem budynków mieszkalnych lub usługowych; zakaz nie dotyczy usług gastronomii.

8. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem wykorzystania rolniczego lub ogrodniczego bez zabudowy, zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem oraz z wyjątkiem obiektów wymienionych w ust. 9.

9. Dopuszcza się lokalizację sezonowych obiektów o funkcji usługowej, w tym usług handlu, sportu, rekreacji, kultury i turystyki, nie związanych trwale z gruntem.

10. Na obszarze planu przy lokalizacji nowej zabudowy oraz przy odtwarzaniu, przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących obiektów obowiązują następujące zasady:

1) dopuszcza się następujące układy kalenicy głównej budynków mieszkalnych i usługowych:

- a) równoległy lub prostopadły do dłuższej granicy działki,
- b) równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej ulicy,
- c) w uzasadnionych przypadkach, w tym na działkach narożnych oraz na działkach o nieregularnym kształcie – dostosowany do istniejącej zabudowy i ukształtowania terenu;

2) w elewacjach należy stosować materiały naturalne: tynki o wyglądzie tradycyjnym, cegłę ceramiczną lub klinkierową, kamień, drewno,

3) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach okładzin z paneli blaszanych oraz imitujących pokrycie dachu,

4) dopuszcza się następujące kolory elewacji:

- a) naturalne kolory materiałów budowlanych,
- b) jasne kolory o małym nasyceniu barwy, w odcieniach pastelowych;

5) dachy budynków symetrycznie pochyłe, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, mansardowych oraz dachów polskich łamanych o jednakowym kącie nachylenia obu części dachu; kąt nachylenia dachów od 25° do 40°; dla dachów mansardowych kąt nachylenia połaci dolnej 60° a górnej 30°, z tolerancją 5°; ponadto dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia od 0° do 15°;

6) dla garaży dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia od 0° do 15° oraz od 25° do 40°;

7) dla obiektów produkcyjnych dopuszcza się ponadto dachy o kształtach wynikających z funkcji lub konstrukcji budynków;

8) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blaszaną lub bitumiczną w odcieniach ceglastej czerwieni, brązowych lub szarych.

11. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

1) ogrodzenia od strony ulic należy sytuować w liniach rozgraniczających, z następującymi wyjątkami:

- a) dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działki w celu ominięcia drzew, urządzeń infrastruktury technicznej lub innych przeszkód oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
- b) dopuszcza się ogrodzenia w linii elewacji budynków usługowych lub mieszkalnych z usługami w parterach,
- c) dla działek położonych przy drogach wewnętrznych lub dojazdach pieszo-jezdnym o szerokości mniejszej niż 6,0 m obowiązuje wycofanie ogrodzeń w głąb działki w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
- d) lokalizacja ogrodzeń wzdłuż rowów odwadniających zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 8 pkt 3;

2) wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu,

3) nie dopuszcza się budowy ogrodzeń pełnych; dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o powierzchni prześwitu nie mniejszej niż 60% powierzchni, fundamentowane pod słupkami lub na podmurówce nie wyższej niż 60 cm od poziomu terenu.

12. Obowiązują następujące zasady realizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

1) forma i usytuowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych wymaga uzgodnienia z Urzędem Miasta i Gminy Radzymin,

2) lokalizacja reklam i znaków informacyjno-plastycznych na terenach dróg i ulic wymaga ponadto uzgodnienia z zarządcą drogi,

3) zakazuje się lokalizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych, z wyjątkiem informacji turystycznej, na następujących terenach i obiektach:

- a) w odległości do 10 m od linii brzegu rzeki Beniaminówki,
- b) na drzewach i w obrębie ich koron,
- c) na obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej;

4) powierzchnia tablic i szyldów na budynkach nie może przekraczać 4 m².

§ 8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

1. Wyznacza się obszary z udziałem przestrzeni publicznej obejmujące tereny sportu, rekreacji i usług oświaty, wskazane oznaczeniem graficznym na rysunku planu, oraz rzekę Beniaminówkę ze skarpami i zielenią przywodną.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyposażenie terenów w obiekty małej architektury: ławki, balustrady, kosze, latarnie i inne,
- 2) cechy elementów małej architektury – takie jak kształt architektoniczny, stosowane materiały, kolorystyka – powinny być ujednolicone dla całego obszaru przestrzeni publicznej,
- 3) zagospodarowanie zielenią w formie trawników i kwietników oraz zadrzewień i zakrzewień.

3. W granicach wyznaczonych obszarów z udziałem przestrzeni publicznej obowiązuje zagospodarowanie części działki budowlanej jako ogólnodostępnej przestrzeni publicznej, urządzonej i wyposażonej łącznie z sąsiednimi obszarami o takim samym charakterze, w sposób jednolity, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W granicach planu nie występują obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów dotyczących ochrony przyrody.

2. W gminie Radzymin nie wyznaczono obszarów sieci Natura 2000; najbliższe położone obszary: specjalny obszar ochrony siedlisk PLH140011 „Ostoja Nadbużańska” oraz obszar specjalnej ochrony PLB140001 „Dolina Dolnego Bugu” znajdują się w gminie Dąbrówka przy granicy z gminą Radzymin i obejmują dolinę Bugu.

3. Zakazuje się usuwania, niszczenia i uszkodzania drzew, z wyjątkiem potrzeb wynikających z budowy, remontów i modernizacji inwestycji dopuszczonych planem oraz zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia.

4. Zachowuje się teren lasu oznaczony symbolem ZL bez zmiany przeznaczenia.

5. Zachowuje się tereny wód powierzchniowych rzeki Beniaminówki wraz ze skarpami i zielenią przywodną, oznaczone symbolem WS/Z; wody rzeki zalicza się do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych o istotnym znaczeniu dla regulacji stosunków wodnych.

6. Wskazuje się zbiorniki wód powierzchniowych, zwane dalej stawami, nie stanowiące odrębnych jednostek terytorialnych; dopuszcza się ich przebudowę oraz zmianę ukształtowania linii brzegu; nie dopuszcza się zmniejszania powierzchni stawów wskazanych na rysunku planu o więcej niż 10% powierzchni wody, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

7. Dopuszcza się budowę nowych stawów na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową, pod usługi sportu i rekreacji oraz na terenach parków i skwerów.

8. Obowiązuje przystosowanie stawów do retencjonowania wód opadowych i roztopowych.

9. Ustala się zachowanie i właściwe utrzymanie systemu rowów odwadniających, wskazanych oznaczeniem graficznym na rysunku planu oraz nie wskazanych na rysunku; obowiązują ustalenia:

- 1) dopuszcza się przełożenie odcinków rowów odwadniających w istniejące lub projektowane pasy drogowe, albo zgodnie z dokonaniem podziałem na działki budowlane, po uzgodnieniu z właściwym inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne; warunkiem przebudowy rowu jest zachowanie ciągłości systemu rowów odwadniających;
- 2) minimalna odległość budynków nowych lub odtwarzanych od linii brzegu lub górnej krawędzi skarpy rowów odwadniających wynosi 5,0 m zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, lub 4,0 m jeżeli nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) ogrodzenia wzdłuż rowów odwadniających należy lokalizować w odległości co najmniej 3,0 m od linii brzegu lub od górnej krawędzi skarp lub 1,5 m w przypadku przebiegu rowu wzdłuż istniejącej lub projektowanej drogi, po uzgodnieniu z właściwym inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych;
- 4) zakaz wykonywania nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od krawędzi skarp rowów odwadniających;

- 5) przebudowa urządzeń odwadniających wymaga uzgodnienia z Urzędem Miasta i Gminy Radzymin, właściwym inspektoratem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych i właścicielem terenu oraz uzyskania pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w wypadku przekrycia rowu odwadniającego obowiązuje zakaz zabudowy w pasie o szerokości 2,5 m od osi przewodu kanalizacyjnego w obie strony.
10. Istniejący system drenarski w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga przebudowy.
11. Ustala się obowiązek zachowania części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.
12. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem budowy i modernizacji dróg, inwestycji infrastruktury technicznej oraz obiektów produkcyjnych i usługowych w granicach terenów oznaczonych symbolami P i P/U, zgodnie z ustaleniami planu.
13. Wynikająca z działalności produkcyjnej, usługowej lub innej uciążliwość dla środowiska, w tym uciążliwość akustyczna, nie może wykraczać poza granice terenu, do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny.
14. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem istniejącej i projektowanej zabudowy, poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla dróg i pozostałych źródeł hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi:
- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN i US/UO jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami MW, MNU, US/WS, ZP, ZP/WS jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, rekreacyjno-wypoczynkowych i mieszkaniowo-usługowych.
15. Wskazuje się granice udokumentowanych złóż kopalin – ilów oraz kruszywa naturalnego, zgodnie z rysunkiem planu.
16. Nie wyznacza się obszaru wskazanego do objęcia ochroną jako krajobraz kulturowy.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Określa się strefy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz zasady ich zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi:
- 1) szerokość strefy technicznej od linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV wynosi 5,5 m od osi linii;
 - 2) w granicach stref technicznych nie należy lokalizować budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej; dopuszcza się odstępstwo od tej zasady za zgodą właściciela linii, na warunkach przez niego określonych;
 - 3) lokalizacja budynków i budowli oraz wszelkie prace inwestycyjne w granicach strefy technicznej wymagają uzgodnienia z właścicielem linii;
 - 4) w pasach o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m od osi linii SN 15 kV nie dopuszcza się sadzenia drzew.
2. Określa się strefę bezpieczeństwa od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 PN 6,3 MPa Nieporęt – Wyszków i stacji redukcyjnej gazu oraz zasady jej zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi:
- 1) szerokość strefy bezpieczeństwa wynosi 15,0 m od osi gazociągu w obie strony oraz 15,0 m od granicy stacji redukcyjnej gazu 1 stopnia,
 - 2) w strefie bezpieczeństwa nie dopuszcza się lokalizacji budynków, składów materiałów łatwopalnych i urządzeń mogących powodować zagrożenie i utrudniających dostęp do gazociągu
 - 3) nie dopuszcza się nasadzeń drzew i krzewów w odległości bliższej niż 2,0 m od osi gazociągu,
 - 4) lokalizacja ogrodzeń w granicach strefy bezpieczeństwa wymaga uzgodnienia z operatorem gazociągu.
3. Określa się granicę strefy uciążliwości akustycznej od terenu linii kolejowej, oznaczonego symbolem KK, w odległości 40 m od granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu; w granicach strefy uciążliwości obowiązują ustalenia:
- 1) zakaz lokalizacji budowli i budynków w odległości mniejszej niż 10,0 m od granicy terenu linii kolejowej i 20,0 m od osi skrajnego toru;
 - 2) zakaz lokalizacji budynków użyteczności publicznej i funkcji chronionych w odległości mniejszej niż 40,0 m od granicy terenu linii kolejowej;
 - 3) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych pod warunkiem zastosowania ochrony akustycznej w taki sposób, aby dopuszczalne poziomy hałasu nie zostały przekroczone, z zachowaniem ustaleń pkt 1;

4) ponadto wymagania w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budynków i budowli od torów kolejowych, wykonywania robót ziemnych, nasadzeń drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej określają przepisy odrębne.

4. W granicach planu nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

5. W granicach planu nie występują tereny górnicze.

§ 11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach planu nie występują zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

2. Obejmuje się ochroną planistyczną kapliczkę „Na Zjawieniu” przy ulicy Wróblewskiego, wybudowaną w początku XX w. według projektu Feliksa Michalskiego; zasady ochrony określa się w przepisach szczegółowych dla terenu J.1.UKr.

3. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych poprzez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej obejmującej stanowiska archeologiczne, ujęte w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków, wskazane na rysunku planu oznaczeniem graficznym i symbolem AZP; stanowiska o numerze AZP oznaczonym czcionką pogrubioną mają dużą wartość naukową:

4. W granicach zabytków archeologicznych objętych strefami ochrony konserwatorskiej ustala się:

- 1) obowiązek uzyskania przez inwestora od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
- 2) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
- 3) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

5. Nakazuje się zachowanie i utrzymanie w należyтым stanie krzyży i kapliczek oraz pomników, miejsc pamięci narodowej, mogił żołnierskich, wskazanych i niewskazanych na rysunku planu, a także podporządkowanie otaczającego zagospodarowania warunkom ich właściwej ekspozycji.

6. Na obszarze planu nie występują obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej.

§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się obszaru do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

3. Na rysunku planu wskazuje się jako informację istniejące podziały na działki budowlane w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz proponowane podziały na działki budowlane.

4. Podział terenu na działki budowlane uważa się za zgodny z planem, jeżeli łącznie zostały zachowane następujące warunki:

3) podział terenu na działki budowlane musi zapewniać dostęp każdej działki do drogi publicznej oraz do sieci infrastruktury technicznej; za dostęp do drogi publicznej uznaje się również drogę wewnętrzną pieszo-jezdną o szerokości nie mniejszej niż:

- a) 6,0 m – jeżeli stanowi dojazd do nie więcej niż 10 działek,
- b) 8,0 m – jeżeli stanowi dojazd do 11 lub więcej działek; a także ustanowioną służebność dojazdu o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, obejmującą również doprowadzenie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej.

5. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działek nie dotyczą wydzieleń:

- 1) pod urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej;
- 2) pod drogi publiczne, wewnętrzne oraz pasażę piesze i pieszo-jezdne;
- 3) pod kioski kolportażowe i stacje paliw;
- 4) wykonywanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że nieruchomość z której działka jest wydzielana po jej wydzieleniu będzie miała powierzchnię nie mniejszą niż wymagana w ustaleniach dla terenów;
- 5) warunek zapisany w pkt 4 nie obowiązuje, jeżeli nieruchomość nie stanowi działki budowlanej w rozumieniu ustaleń ust. 2.

§ 13. Zasady modernizacji i budowy infrastruktury komunikacyjnej

1. Ustala się układ istniejących i projektowanych dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej dla

powiązań komunikacyjnych obszaru z terenami otaczającymi oraz obsługi terenów zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z Warszawą, Wołominem i zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi droga wojewódzka nr 635 Warszawa – Radzymin – Wołomin oraz droga ekspresowa S8 Warszawa – Białystok, przebiegające poza obszarem planu.

3. Podstawę układu komunikacyjnego o zasięgu powiatowym stanowią drogi powiatowe:

- 1) ulica Kardynała Wyszyńskiego – droga powiatowa nr 4356W;
- 2) ciąg ulic Norwida i Polna – droga powiatowa nr 4304W poza obszarem planu;
- 3) ulica Korczaka – droga powiatowa nr 4337W poza obszarem planu;
- 4) ulica Weteranów – droga powiatowa nr 4303W;
- 5) ulica Wróblewskiego – droga powiatowa nr 4302W; oraz projektowane drogi zbiorcze.

4. Ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego ustala się realizację trójkątów widoczności o następujących parametrach:

- 1) o boku 5,0 m przy skrzyżowaniach dróg lokalnych i dojazdowych;
- 2) o innych wymiarach, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych oraz pasaży pieszych i pieszojezdnych nie wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 4 pkt 3.

6. Wskazuje się przebieg szlaku turystyki rowerowej.

7. Ustala się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic, których parametry pozwalają na wydzielenie ścieżki rowerowej o szerokości minimum 2,0 m; dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych poza liniami rozgraniczającymi dróg.

8. Obowiązuje wydzielenie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, według następujących zasad:

- 1) co najmniej 1 miejsce postojowe na budynek w zabudowie jednorodzinnej;
- 2) co najmniej 1 miejsce postojowe na mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej;
- 3) co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 4) miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych, w ilości wynikającej z analizy potrzeb, na terenach usług i produkcji.

9. Wskazuje się północną część terenu kolejowego stanowiącego teren zamknięty zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się prowadzenie liniowych urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz w drogach wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w sposób nie kolidujący z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem terenów;
- 3) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się budowę kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się przebudowę istniejących przewodów tranzytowych pod warunkiem, że ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające ze stref bezpieczeństwa będą się zawierać w granicach wyznaczonych w planie.

2. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wody wraz ze stacją uzdatniania w Aleksandrowie, poprzez przewody wodociągowe w układzie pierścieniowym;
- 2) zachowuje się istniejące ujęcia wody i dopuszcza się budowę nowych ujęć, w tym budowy ogólnodostępnych punktów czerpalnych wraz z niezbędnymi urządzeniami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się zbiorcze odprowadzenie ścieków bytowych poprzez miejską sieć kanalizacji sanitarnej do biologiczno-mechanicznej oczyszczalni ścieków przy ulicy Przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu wybudowania i uruchomienia sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych oraz ich odprowadzenie do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków,
- 4) ścieki technologiczne z terenów produkcji i usług należy oczyszczać z zanieczyszczeń przemysłowych na terenie działki własnej przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej;

5) odbiornikiem oczyszczonych wód pościekowych z oczyszczalni miejskiej jest rzeka Beniaminówka.

4. Zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej oraz usług nie powodujących zanieczyszczeń wód do gruntu w granicach działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych lub roztopowych w zbiornikach retencyjnych na działce budowlanej;
- 3) ustala się docelowo odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów usług uciążliwych oraz ulic i placów postojowych, po oczyszczeniu z zawiesin i substancji ropopochodnych na terenie działki własnej – do rowów odwadniających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się zmiany kierunku naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.

5. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 110/15 kV w Radzyminie i w Nadmie, zasilanych liniami 110 kV Wołomin – Radzymin, poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia, kablową lub napowietrzną, oraz stacje transformatorowe SN/nn 15/0,4 kV, słupowe i wnetrzowe;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących przyłączy i linii nadziemnych;
- 4) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych i przyłączy jako kablowych lub nadziemnych;
- 5) na obszarze planu dopuszcza się budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV; lokalizacja stacji zostanie ustalona w projektach zagospodarowania terenów.

6. Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia 6,3 MPa o średnicy 250 mm Nieporęt – Wyszków poprzez stacje redukcyjnopomiarowe 1 st. w Radzyminie i w Wólce Radzywińskiej;
- 2) dopuszcza się zasilanie z miejskiej sieci gazowej urządzeń kogeneracyjnych służących do wytwarzania ciepła lub energii elektrycznej;
- 3) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy odrębne;
- 4) linia ogrodzeń powinna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu;
- 5) lokalizacja szafek gazowych wymaga uzgodnienia z zarządzającym siecią gazową; dla zabudowy jednorodzinnej szafka gazowe otwierane od strony ulicy należy umieszczać w linii ogrodzeń.

7. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni, urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych źródeł ciepła, niskoemisyjnych lub nieemisyjnych, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu przewodowego, oleju niskosiarkowego, biopaliw lub energii odnawialnych;
- 2) zaopatrzenie w ciepło do celów technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nie dopuszcza się stosowania palenisk na paliwo stałe, z wyłączeniem biopaliw stałych, w lokalnych kotłowniach i w nowo lokalizowanych budynkach.

8. Zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym wolnostojących szaf dystrybucji usług, kanalizacji kablowej, światłowodowej, anten dostępu radiowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zasadę budowy sieci telekomunikacyjnej w formie kablowej lub radiowej.

9. Zasady usuwania odpadów stałych:

- 1) ustala się usuwanie odpadów wyłącznie za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w Gminie Radzymin;
- 2) składowanie odpadów w instalacjach określonych w wojewódzkim planie gospodarki odpadami.

10. Wskazuje się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia o znaczeniu ponadlokalnym DN 250 o maksymalnym ciśnieniu roboczym PN 6,3 MPa relacji Nieporęt – Wyszków.

§ 15. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty (renty planistycznej) pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu – w następującej wysokości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: MW, MN, MNU – 10%;
- 2) dla terenów usług, oznaczonych symbolami: UM i U – 20%;
- 3) dla terenów sportu, rekreacji, usług oświaty, terenu obiektów kultu religijnego, terenów zieleni oznaczonych symbolami: US/UO, US/WS, UKr, ZP, ZP/WS, ZD – 0%;
- 4) dla terenów produkcji i usług oznaczonych symbolami P i P/U – 30%;
- 5) dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami: KDZ, KDL, KDD, KDp – 0%.

5. Załączniki

- wyrys z planu

z up. burmistrza
Katarzyna Marcinkiewicz
Główny Architekt
ds. gospodarki przestrzennej i budownictwa



Otrzymują:

1. PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI
Sp. z o.o.
ul. Komunalna 2
05-250 Radzymin
2. a/a

Sporządził: Katarzyna Marcinkiewicz
tel: 226676825
e-mail: kmarcinkiewicz@radzymin.pl



Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą
474/XLI/2014 z dnia 2014-09-09

Załącznik do wypisu RiZP.6727.1.1364.2021.KM, data wydania 2021-08-16
skala 1 : 2000



Dotyczy działki numer 28/9 z obrębem 01-06

Urząd Miasta i Gminy Radzymin
Referat Rozwoju i Zagospodarowania
Przestrzennego
Pl. T. Kosciuszki 2, 05-250 Radzymin
tel. 22 667 67 67, fax 22 667 68 99



WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wnioskodawca:
**PRZEDSIĘBIORSTWO
WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI
Sp. z o.o.
ul. Komunalna 2
05-250 Radzymin**

1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Miejskiej w Radzyminie Nr 389/XXXIV/2014 z dnia 2014-02-04 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 2-A ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 2014-02-27, poz. 1842 oraz Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie Nr IV SA/WA 2552/15 z dn. 05.10.2017 r.

Uchwała Rady Miejskiej w Radzyminie Nr 454/XXXIX/2014 z dnia 2014-06-17 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 3-A ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 2014-07-30, poz. 7290

2a. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Działka numer ewidencyjny **40**, obręb **05-02**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 454/XXXIX/2014 z 2014-06-17)

- Tereny dróg lokalnych "**26 KDL**"

Działka numer ewidencyjny **37/7**, obręb **05-02**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 454/XXXIX/2014 z 2014-06-17)

- Tereny zabudowy jednorodzinnej i usług nieuciążliwych "**D.12.MNU**"

Działka numer ewidencyjny **37/5**, obręb **05-02**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 454/XXXIX/2014 z 2014-06-17)

- Tereny zabudowy jednorodzinnej i usług nieuciążliwych "**D.12.MNU**"

Działka numer ewidencyjny **14/1**, obręb **05-02**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 454/XXXIX/2014 z 2014-06-17)

- Tereny dróg dojazdowych "**D.6.KDD**"

- Tereny dróg dojazdowych "**D.7.KDD**"

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 389/XXXIV/2014 z 2014-02-04)

- Tereny dróg dojazdowych o funkcji ciągu pieszo - jezdnego "**A.25.KDp**"

Działka numer ewidencyjny **15/3**, obręb **05-02**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 454/XXXIX/2014 z 2014-06-17)

- Tereny dróg dojazdowych "**D.6.KDD**"

- Tereny dróg dojazdowych "**D.7.KDD**"

Działka numer ewidencyjny **15/10**, obręb **05-02**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 454/XXXIX/2014 z 2014-06-17)

- Tereny dróg dojazdowych "**D.7.KDD**"

Działka numer ewidencyjny **16**, obręb **05-02**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 454/XXXIX/2014 z 2014-06-17)

- Tereny zabudowy jednorodzinnej i usług nieuciążliwych "**D.15.MNU**"

- Tereny dróg dojazdowych "**D.7.KDD**"

2b. Ustalenia dodatkowe

Działka numer ewidencyjny **40**, obręb **05-02**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 454/XXXIX/2014 z 2014-06-17)

- Przebieg linii elektroenergetycznych napowietrznych E SN 15 kV

Działka numer ewidencyjny **14/1**, obręb **05-02**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 454/XXXIX/2014 z 2014-06-17)

- Granica strefy uciążliwości akustycznej terenu linii kolejowej

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 389/XXXIV/2014 z 2014-02-04)

- Teren zamknięty kolejowy

- Granica strefy uciążliwości akustycznej terenu linii kolejowej

Działka numer ewidencyjny **15/3**, obręb **05-02**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 454/XXXIX/2014 z 2014-06-17)

- Przebieg linii elektroenergetycznych napowietrznych E SN 15 kV

- Granica strefy uciążliwości akustycznej terenu linii kolejowej

Działka numer ewidencyjny **15/10**, obręb **05-02**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 454/XXXIX/2014 z 2014-06-17)

- Granica strefy uciążliwości akustycznej terenu linii kolejowej

Działka numer ewidencyjny **16**, obręb **05-02**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 454/XXXIX/2014 z 2014-06-17)

- Przebieg linii elektroenergetycznych napowietrznych E SN 15 kV

- Granica strefy uciążliwości akustycznej terenu linii kolejowej

3. Charakter zabudowy (przepisy szczegółowe)

Dla "**A.25.KDp**" *(Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą 389/XXXIV/2014 z 2014-02-04)*

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolami KDp z oznaczeniem jednostki urbanistycznej A i numerem kolejnym ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: ulice dojazdowe o funkcji dojazdów pieszo-jezdnych stanowiące drogi publiczne;
- 2) warunki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) jeżeli szerokość ulicy nie pozwala na budowę chodników po obu stronach jezdni, dopuszcza się budowę lub modernizację ulic jako jednoprzestrzennych lub z chodnikiem po jednej stronie,
 - b) na rysunku planu wskazuje się szerokość dróg w liniach rozgraniczających,
 - c) obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

Symbol na rysunku planu: A.25.KDp

Zasady zagospodarowania:

- część ulicy Kard. Wyszyńskiego,
- szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m.

Dla "D.12.MNU" (Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą 454/XXXIX/2014 z 2014-06-17)

8. Dla terenów D.11.MNU, D.12.MNU i D.13.MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe o charakterze nie kolidującym z przeznaczeniem podstawowym, wbudowane i wolnostojące;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek budowlanych: 500 m², a dla zabudowy bliźniaczej 300 m²,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, nie więcej niż 12,0 m,
 - e) w granicach terenów D.12.MNU i D.13.MNU wskazuje się stanowisko archeologiczne, obowiązują ustalenia § 10 ust. 2 i 3,
 - f) nie dopuszcza się budowy wolnostojących budynków gospodarczych;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów od ulicy Zwycięskiej 26 KDL oraz od projektowanych dojazdów pieszo-jezdnym D.4.KDp, D.5.KDp i D.6.KDp,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 13.

Dla "D.15.MNU" (Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą 454/XXXIX/2014 z 2014-06-17)

10. Dla terenu D.15.MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe o charakterze nie kolidującym z przeznaczeniem podstawowym, wbudowane i wolnostojące;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalna powierzchnia nowotworzonych działek budowlanych: 700 m², a dla zabudowy bliźniaczej 300 m²,
 - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, nie więcej niż 12,0 m,
 - e) północna część terenu jest objęta strefą uciążliwości akustycznej terenu linii kolejowej, obowiązują ustalenia § 9 ust. 4,
 - f) nie dopuszcza się budowy wolnostojących budynków gospodarczych;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Napoleńskiej D.7.KDD i projektowanej ulicy dojazdowej D.6.KDD,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 13.

Dla "D.6.KDD", "D.7.KDD" (Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą 454/XXXIX/2014 z 2014-06-17)

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami KDD z oznaczeniem jednostki urbanistycznej D i numerem kolejnym ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: ulice dojazdowe stanowiące drogi publiczne;
- 2) warunki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wszystkie ulice dojazdowe są drogami jednojezdniowymi,
 - b) na rysunku planu wskazuje się szerokość dróg w liniach rozgraniczających,
 - c) obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

Symbol na rysunku planu: D.6.KDD

Zasady zagospodarowania:

- ulica projektowana,
- szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m;

Symbol na rysunku planu: D.7.KDD

Zasady zagospodarowania:

- ulica Napoleńska,
- szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 – 12,0 m;

Dla "26 KDL" (Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą 454/XXXIX/2014 z 2014-06-17)

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami KDL i numerem kolejnym ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: ulice lokalne stanowiące drogi publiczne;
- 2) wszystkie ulice lokalne są drogami jednojezdniowymi;
- 3) na rysunku planu wskazuje się szerokość ulic w liniach rozgraniczających;
- 4) obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

Symbol na rysunku planu: 26 KDL

Zasady zagospodarowania:

- ulica Zwycięska,
- szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 – 14,0 m zgodnie z linią istniejących ogrodzeń,
- we wschodnim odcinku ulicy planem obejmuje się północną część ulicy, południowa linia rozgraniczająca tego odcinka poza granicami planu stanowi informację;

4. Inne warunki i zasady wynikające z ustaleń planu

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr 389/XXXIV/2014

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – rozumie się przez to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 2) przepisach odrębnych – rozumie się przez to przepisy ustaw i aktów wykonawczych;
- 3) terenie – rozumie się przez to fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i numerem kolejnym;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest przeważający, w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – rozumie się przez to przeznaczenie terenu pod funkcje inne niż określone w pkt 4, wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 6) działce budowlanej – rozumie się przez to działkę budowlaną zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, na której obowiązuje sytuowanie lica ścian frontowych budynków; ograniczenie nie dotyczy tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, daszków, schodów wejściowych, pochylni, podestów, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu lub od wskazanych w planie obiektów; ograniczenie nie dotyczy tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, schodów wejściowych, podestów oraz

podziemnych części budynków, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię;

9) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy – rozumie się przez to największą dopuszczalną wartość liczbową wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej w obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji naziemnych budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki;

10) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

11) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to najmniejszą dopuszczalną wartość procentową wyrażającą stosunek powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej do powierzchni tej działki;

12) maksymalnej wysokości zabudowy – rozumie się przez to ustaloną w planie nieprzekraczalną wysokość budynku w metrach, mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu, nie licząc masztów odgromnikowych, anten, kominów;

13) usługach nieuciążliwych – rozumie się przez to usługi, dla których nie jest ani nie może być wymagany obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;

14) usługach publicznych – rozumie się przez to usługi świadczone lub finansowane przez administrację publiczną oraz usługi o takim samym charakterze świadczone przez organizacje niepubliczne, w tym usługi administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty i nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, usług pocztowych i telekomunikacyjnych, wychowania fizycznego i sportu, obsługi pasażerów w transporcie drogowym, obejmujące przeznaczone dla potrzeb tych usług budynki i budowle użyteczności publicznej wraz z budynkami garażowymi;

15) przedsięwzięciach mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – dla których jest wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

16) obiekcie sezonowym – rozumie się przez to budynki i budowle o charakterze usługowym, wznoszone na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, nie związane trwale z gruntem, takie jak kioski i stoiska w otwartej przestrzeni, estrady, wypożyczalnie sprzętu sportowego, budowle służące rozrywce i obsłudze imprez masowych, jadłodajnie i inne;

17) dostępie do drogi publicznej – rozumie się przez to dostęp do drogi publicznej zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

18) przestrzeni publicznej – rozumie się przez to ogólnodostępne tereny otwarte o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne;

19) reklamie – rozumie się przez to przekaz informacyjny o towarach i usługach, w formie wizualnej, eksponowany za pomocą specjalnych nośników lub znaków plastycznych na budynkach lub innych elementach zagospodarowania terenu;

20) szyldzie – rozumie się przez to zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej;

21) znakach informacyjnych – rozumie się przez to tablice zawierające nazwy ulic i numery adresowe oraz informacje turystyczne;

22) istniejących budynkach – rozumie się przez to budynki istniejące lub posiadające prawomocne pozwolenia na budowę w dniu wejścia w życie niniejszego planu.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią ustalenia:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 2-A;

2) granice jednostki urbanistycznej A;

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

4) linie wydzielające jednostki terytorialne ulic o różnych zasadach zagospodarowania;

5) obowiązujące linie zabudowy;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy;

7) granice obszarów przestrzeni publicznej oraz obszarów z udziałem przestrzeni publicznej;

8) oznaczenie symbolem graficznym i numerem kolejnym drzew – pomników przyrody;

9) oznaczenie symbolem graficznym i skrótem nazwy drzew o walorach pomnikowych;

10) oznaczenie drzew i grup drzew o wartościach przyrodniczo-krajobrazowych;

- 11) oznaczenie rzeki Beniaminówki i Kanału Sierakowskiego;
- 12) oznaczenie rowów odwadniających i stawów, nie stanowiących odrębnych jednostek terytorialnych;
- 13) oznaczenie zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) oznaczenie graficzne i numer kolejny zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków,
 - b) oznaczenie otoczenia zabytku wpisane do rejestru zabytków,
 - c) oznaczenie graficzne zabytków nieruchomych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - d) oznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej obiektu archeologicznego;
- 14) oznaczenie zabytków nieruchomych objętych ochroną planistyczną:
 - a) budynków o cechach zabytkowych,
 - b) krzyży i kapliczek oraz pomników i miejsc pamięci narodowej,
 - c) strefy ochrony konserwatorskiej obszaru historycznego rozplanowania miejskiego centrum Radzimina;
- 15) oznaczenie zabudowy wymagającej szczególnie starannego opracowania elewacji budynków pod względem architektonicznym;
- 16) oznaczenie przejazdów kolejowych;
- 17) oznaczenie wiaduktu drogowego;
- 18) oznaczenie głównych ścieżek rowerowych i szlaków turystyki rowerowej;
- 19) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza;
- 20) granica strefy uciążliwości akustycznej terenu kolejowego;
- 21) oznaczenia literowe i liczbowe terenów, składające się z symbolu jednostki urbanistycznej, kolejnego numeru terenu w ramach określonego przeznaczenia w jednostce urbanistycznej oraz symbolu określającego przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 stanowią informację.

§ 5. 1. Wyznacza się jednostkę urbanistyczną oznaczoną literą A pomiędzy ulicami: Norwida, Konstytucji 3 Maja, Korczaka, Ogrodową, Wyszowską, Kardynała Wyszyńskiego, terenem linii kolejowej, Weteranów, Konopnickiej, Generała Maczka.

2. Wyznacza się jednostkę urbanistyczną bez oznaczenia literowego, obejmującą tereny drogi głównej, dróg zbiorczych i dróg lokalnych oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL oraz teren linii kolejowej i stacji kolejowej Radzimin oznaczony symbolem KK.

3. Dla jednostki urbanistycznej bez oznaczenia literowego przyjmuje się numerację ciągłą w granicach Radzimina.

4. Granice jednostek przebiegają zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenów.

§ 6. 1. Dla terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w rozdziale 1 i przepisy szczegółowe zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

2. Następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny inwestycji celu publicznego:

- 1) tereny istniejących i projektowanych dróg publicznych, oznaczone symbolami: KDG, KDZ, KDL i KDD;
- 2) tereny placu miejskiego i pasażu pieszego oznaczone symbolem KP;
- 3) tereny placów postojowych, oznaczone symbolami KSp, KSp/Z;
- 4) teren linii kolejowej ze stacją Radzimin, oznaczony symbolem KK;
- 5) tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami E i K;
- 6) tereny zabytków w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 7) tereny usług publicznych w rozumieniu niniejszej uchwały – usług publicznych o różnych funkcjach, usług oświaty, zdrowia, kultury, innych, kultu religijnego, oznaczone symbolami UP, UO, UZ, UZ/WS, UK, Ui, UKr;
- 8) teren sportu i rekreacji – oznaczony symbolem US;
- 9) tereny parków, skwerów miejskich i stawów, oznaczone symbolami ZP, ZP/WS, ZP/US/UO, ZP/US/WS;
- 10) teren cmentarza oznaczony symbolem ZC;
- 11) tereny rzeki Beniaminówki i Kanału Sierakowskiego wraz ze skarpami i zielenią przywodną, oznaczone symbolem WS/Z.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Wyznacza się obowiązujące linie zabudowy wskazane na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

2. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na rysunku planu; jeżeli w przepisach szczegółowych

- dla terenów lub na rysunku planu nie wskazano inaczej, odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej ulic lub terenów oraz wyznaczonych na rysunku planu rowów odwadniających wynosi 5,0 m.
3. Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych i odtwarzanych.
 4. Ustalenia dotyczące nieprzekraczalnych linii zabudowy nie obowiązują w stosunku do budynków stanowiących zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz do budynków o cechach zabytków objętych ochroną planistyczną.
 5. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku będzie usytuowana zgodnie z tymi liniami; zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku.
 6. Odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg wewnętrznych oraz pasaży pieszych i pieszo-jezdnych niewyznaczonych na rysunku planu wynosi 5,0 m.
 7. Wyznacza się zabudowę wzdłuż ulic o wyjątkowym znaczeniu dla kształtowania krajobrazu miejskiego, wymagającą szczególnie starannego opracowania elewacji budynków pod względem architektonicznym, wskazaną oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
 8. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
 9. Dla funkcji usługowych zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolem MWU, MN, MNU i UM ustala się zakaz budowy urządzeń i budowli oraz zakaz składowania przedmiotów i materiałów związanych z funkcjami usługowymi poza obrębem budynków mieszkalnych lub usługowych; zakaz nie dotyczy usług gastronomii oraz usług publicznych.
 10. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem wykorzystania rolniczego lub ogrodniczego bez zabudowy, zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem oraz z wyjątkiem obiektów wymienionych w ust. 11.
 11. Dopuszcza się lokalizację sezonowych obiektów o funkcji usługowej, w tym usług handlu, sportu, rekreacji, kultury i turystyki, nie związanych trwale z gruntem.
 12. Cechy sezonowych kiosków i stoisk lokalizowanych w przestrzeni publicznej – takie jak kształt architektoniczny, stosowane materiały, kolorystyka – powinny być ujednoczone dla całego obszaru przestrzeni publicznej lub dla wyodrębnionych wewnątrz urbanistycznych.
 13. Na obszarze planu przy lokalizacji nowej zabudowy oraz przy odtwarzaniu, przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących obiektów obowiązują następujące zasady:
 - 1) dopuszcza się następujące układy kalenicy głównej budynków mieszkalnych i usługowych:
 - a) równoległy lub prostopadły do dłuższej granicy działki,
 - b) równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej ulicy,
 - c) w uzasadnionych przypadkach, w tym na działkach narożnych oraz na działkach o nieregularnym kształcie – dostosowany do istniejącej zabudowy i ukształtowania terenu;
 - 2) w elewacjach należy stosować materiały naturalne: tynki o wyglądzie tradycyjnym, cegłę ceramiczną lub klinkierową, kamień, drewno;
 - 3) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach okładzin z paneli blaszanych oraz imitujących pokrycie dachu;
 - 4) dopuszcza się następujące kolory elewacji:
 - a) naturalne kolory materiałów budowlanych,
 - b) jasne kolory o małym nasyceniu barwy, w odcieniach pastelowych;
 - 5) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego centrum Radzymina należy stosować dachy budynków symetrycznie pochyłe, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, mansardowych oraz dachów polskich łamanych o jednakowym kącie nachylenia obu części dachu; kąt nachylenia dachów od 30° do 45°; dla dachów mansardowych kąt nachylenia połaci dolnej 60° a górnej 30°, z tolerancją 5°;
 - 6) na pozostałym terenie dopuszcza się stosowanie dachów jak w pkt 5; ponadto dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia od 0° do 15°;
 - 7) dla garaży dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia od 0° do 15° oraz od 30° do 45°;

8) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego centrum Radzyna obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub blaszaną w odcieniach ceglastej czerwieni lub brązowych; na pozostałym obszarze planu dopuszcza się ponadto zastosowanie dachówki bitumicznej oraz odcienie koloru brązowego i szarego.

14. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

1) ogrodzenia od strony ulic, placów i przestrzeni publicznych, w tym rzeki Beniaminówki i Kanału Sierakowskiego, należy sytuować w liniach rozgraniczających, z następującymi wyjątkami:

a) dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działki w celu ominięcia drzew, urządzeń infrastruktury technicznej lub innych przeszkód oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,

b) dopuszcza się ogrodzenia w linii elewacji budynków usługowych lub mieszkalnych z usługami w parterach,

c) dla działek położonych przy drogach wewnętrznych lub dojazdach pieszo-jezdnym o szerokości mniejszej niż 6,0 m obowiązuje wycofanie ogrodzeń w głąb działki w miejscach sytuowania bram wjazdowych,

d) lokalizacja ogrodzeń wzdłuż rowów odwadniających i stawów zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 12 pkt 3;

2) wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu, z wyjątkiem ogrodzeń terenowych urządzeń sportu, dla których dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 4,0 m od poziomu terenu;

3) nie dopuszcza się budowy ogrodzeń pełnych; dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o powierzchni prześwitu nie mniejszej niż 60% powierzchni, fundamentowane pod słupkami lub na podmurówce nie wyższej niż 60 cm od poziomu terenu.

15. Obowiązują następujące zasady realizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

1) forma i usytuowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych wymaga uzgodnienia z Urzędem Miasta i Gminy Radzyna;

2) lokalizacja reklam i znaków informacyjno-plastycznych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wymaga ponadto uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

3) lokalizacja reklam i znaków informacyjno-plastycznych na terenach ulic wymaga ponadto uzgodnienia z zarządcą drogi;

4) zakazuje się lokalizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych, z wyjątkiem informacji turystycznej, na następujących terenach i obiektach:

a) w granicach zespołów i obiektów objętych wszystkimi formami ochrony konserwatorskiej,

b) na ogrodzeniu cmentarza i w odległości do 10 m od niego,

c) w odległości do 20 m od pomników przyrody oraz od krzyży, kapliczek i miejsc pamięci narodowej,

d) w odległości do 10 m od linii brzegu rzeki Beniaminówki i Kanału Sierakowskiego,

e) na terenach zieleni parkowej i nadwodnej,

f) na drzewach i w obrębie ich koron,

g) na obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej;

5) powierzchnia tablic i szyldów na budynkach nie może przekraczać 4 m².

§ 8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

1. Wyznacza się obszary przestrzeni publicznej obejmujące ulice, place i parki miejskie oraz rzekę Beniaminówkę i Kanał Sierakowski ze skarpami i zielenią przywodną, wskazane oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania obszarów przestrzeni publicznej:

1) wyposażenie obszarów w obiekty małej architektury: wiaty przystankowe, kioski uliczne, ławki, balustrady, kosze, latarnie i inne;

2) cechy elementów małej architektury – takie jak kształt architektoniczny, stosowane materiały, kolorystyka – powinny być ujednoczone dla całego obszaru przestrzeni publicznej;

3) zagospodarowanie zielenią w formie trawników i kwietników oraz zadrzewień i zakrzewień.

3. Wyznacza się obszar z udziałem przestrzeni publicznej wskazany oznaczeniem graficznym na rysunku planu; w granicach obszaru obowiązuje zagospodarowanie nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej jako przestrzeni publicznej, urządzonej i wyposażonej zgodnie z ustaleniami ust. 2.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Wskazuje się następujące drzewa – pomniki przyrody objęte ochroną prawną zgodnie z przepisami odrębnymi,

oznaczone symbolem graficznym, numerem i skrótem nazwy na rysunku planu:

- 1) dąb szypułkowy na Placu Wolności na działce o nr ew. 73 obręb 04-01, oznaczony numerem 1;
- 2) jesion wyniosły w zespole kościoła parafialnego p.w. Przemienienia Pańskiego na działce o nr ew. 10/8 obręb 04-01, oznaczony numerem 2.

2. W stosunku do pomników przyrody obowiązują przepisy zawarte w akcie prawnym ustanawiającym pomnik, a ponadto wokół drzew – pomników przyrody w strefie o promieniu nie mniejszym niż 15 m oraz o zasięgu nie mniejszym niż korona drzewa ustala się:

- 1) zakaz zabudowy i prowadzenia prac ziemnych, z wyłączeniem robót stanowiących inwestycję celu publicznego prowadzonych z niezbędną ostrożnością;
- 2) zakaz umieszczania reklam.

3. W granicach planu nie występują inne obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów dotyczących ochrony przyrody.

4. W gminie Radzymin nie wyznaczono obszarów sieci Natura 2000; najbliższe położone obszary: specjalny obszar ochrony siedlisk PLH140011 „Ostoja Nadbużańska” oraz obszar specjalnej ochrony PLB140001 „Dolina Dolnego Bugu” znajdują się w gminie Dąbrówka przy granicy z gminą Radzymin i obejmują dolinę Bugu.

5. Wskazuje się drzewa o walorach pomnikowych, oznaczone znakiem graficznym i skrótem nazwy na rysunku planu, do zachowania i ochrony; obowiązują zasady ochrony jak dla drzew – pomników przyrody.

6. Wskazuje się drzewa, grupy i szpalery drzew o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych do zachowania i ochrony, z wyjątkiem niezbędnych potrzeb wynikających z budowy, remontów i modernizacji inwestycji dopuszczonych planem i zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia, oraz do odtwarzania i uzupełniania szpalerów drzewami tych samych gatunków.

7. Zakazuje się usuwania, niszczenia i uszkodzenia drzew, z wyjątkiem potrzeb wynikających z budowy, remontów i modernizacji inwestycji dopuszczonych planem oraz zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia.

8. Zachowuje się tereny wód powierzchniowych rzeki Beniaminówki i Kanału Sierakowskiego wraz ze skarpmi i zielenią przywodną, oznaczone symbolem WS/Z; wody rzeki i kanału zalicza się do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych o istotnym znaczeniu dla regulacji stosunków wodnych.

9. Wskazuje się zbiorniki wód powierzchniowych określone w uchwale jako stawy, nie stanowiące odrębnych jednostek terytorialnych; dopuszcza się ich przebudowę oraz zmianę ukształtowania linii brzegu; nie dopuszcza się zmniejszania powierzchni stawów wskazanych na rysunku planu o więcej niż 10% powierzchni wody, zgodnie z przepisami prawa wodnego.

10. Dopuszcza się budowę nowych stawów na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową oraz na terenach parków.

11. Obowiązuje przystosowanie wskazanych na rysunku planu i projektowanych stawów do retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz takie ukształtowanie powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę, aby wpływ wód powierzchniowych był kierowany do istniejących lub projektowanych zbiorników wodnych.

12. Ustala się zachowanie i właściwe utrzymanie systemu rowów odwadniających, wskazanych oznaczeniem graficznym na rysunku planu oraz nie wskazanych na rysunku; obowiązują ustalenia:

1) dopuszcza się przełożenie odcinków rowów odwadniających w istniejące lub projektowane pasy drogowe, albo zgodnie z dokonany podziałem na działki budowlane, po uzgodnieniu z właściwym inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urzędzeń Wodnych, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne; warunkiem przebudowy rowu jest zachowanie ciągłości systemu rowów odwadniających;

2) minimalna odległość budynków nowych lub odtwarzanych od linii brzegu lub górnej krawędzi skarpy rowów odwadniających i stawów wynosi 5,0 m zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, lub 4,0 m jeżeli nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy, o ile w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie określono inaczej;

3) ogrodzenia wzdłuż rowów odwadniających i stawów należy lokalizować w odległości co najmniej 3,0 m od linii brzegu lub od górnej krawędzi skarpy, albo 1,5 m w przypadku przebiegu rowu wzdłuż istniejącej lub projektowanej drogi, po uzgodnieniu z właściwym inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urzędzeń Wodnych;

4) zakaz wykonywania nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od krawędzi skarpy rowów odwadniających;

- 5) przebudowa urządzeń odwadniających wymaga uzgodnienia z Urzędem Miasta i Gminy Radzymin, właściwym inspektoratem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych i właścicielem terenu oraz uzyskania pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) w wypadku przekrycia rowu odwadniającego obowiązuje zakaz zabudowy w pasie o szerokości 2,5 m od osi przewodu kanalizacyjnego w obie strony.
13. Ustala się obowiązek zachowania części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.
14. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem budowy i modernizacji dróg oraz inwestycji infrastruktury technicznej.
15. Wynikająca z działalności usługowej lub innej uciążliwość dla środowiska, w tym uciążliwość akustyczna, nie może wykraczać poza granice terenu, do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny.
16. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem istniejącej i projektowanej zabudowy, poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla dróg i pozostałych źródeł hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, UO, UZ, UZ/WS jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej i szpitali w granicach miast;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MW, MWU, MNU, UM, U/MW, US, ZP, ZP/WS, ZP/U/WS, ZP/US/UO, ZP/US/WS, ZP/U/KSp jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych i mieszkaniowo-usługowych.

17. Obejmuje się ochroną obszary centrum Radzymina i parku krajobrazowego przy ul. Gen. Żeligowskiego stanowiące krajobraz kulturowy; ochroną obejmuje się historyczny układ miejski oraz zespół parkowy z układem wodnym, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Określa się strefy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz zasady ich zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość strefy technicznej od linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV wynosi 5,5 m od osi linii;
- 2) w granicach stref technicznych nie należy lokalizować budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej; dopuszcza się odstępstwo od tej zasady za zgodą właściciela linii, na warunkach przez niego określonych;
- 3) lokalizacja budynków i budowli oraz wszelkie prace inwestycyjne w granicach strefy technicznej wymagają uzgodnienia z właścicielem linii;
- 4) w pasach o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m od osi linii SN 15 kV nie dopuszcza się sadzenia drzew.

2. Określa się granicę strefy uciążliwości akustycznej od terenu linii kolejowej i stacji Radzymin, oznaczonego symbolem KK, w odległości 40 m od granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu; w granicach strefy uciążliwości obowiązują ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji budowli i budynków w odległości mniejszej niż 10,0 m od granicy terenu linii kolejowej i stacji Radzymin i 20,0 m od osi skrajnego toru;
- 2) zakaz lokalizacji budynków użyteczności publicznej i funkcji chronionych w odległości mniejszej niż 40,0 m od granicy terenu linii kolejowej i stacji Radzymin;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych pod warunkiem zastosowania ochrony akustycznej w taki sposób, aby dopuszczalne poziomy hałasu nie zostały przekroczone, z zachowaniem ustaleń pkt 1;
- 4) ponadto wymagania w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budynków i budowli od torów kolejowych, wykonywania robót ziemnych, nasadzeń drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej określają przepisy odrębne.

3. Wskazuje się, że odległość od cmentarzy do budynków mieszkalnych, zakładów produkujących bądź przechowujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych powinna wynosić co najmniej:

- 1) 150 m do budynków zaopatrywanych w wodę dla potrzeb gospodarczych z indywidualnych źródeł poboru wody oraz do studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) 50 m do budynków pod warunkiem, że wszystkie budynki w odległości do 150 m od cmentarza

zaopatrywane w wodę dla potrzeb gospodarczych są podłączone do sieci wodociągowej.

4. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

5. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze.

§ 11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego planem ochronie podlegają następujące dobra kultury:

1) zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków – wpisane do rejestru zabytków oraz inne zabytki nieruchome, a w szczególności:

a) układ urbanistyczny,

b) dzieła architektury i budownictwa,

c) cmentarz,

d) park zabytkowy,

e) miejsca upamiętniające wydarzenia historyczne bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji;

2) zabytki archeologiczne będące pozostałościami pradziejowego i historycznego osadnictwa;

3) geograficzne, historyczne lub tradycyjne nazwy obiektów budowlanych, placów i ulic, jednostek osadniczych.

8. Nakazuje się zachowanie i utrzymanie w należyтым stanie krzyży i kapliczek oraz pomników, miejsc pamięci narodowej, mogił żołnierskich, wskazanych i niewskazanych na rysunku planu, a także podporządkowanie otaczającego zagospodarowania warunkom ich właściwej ekspozycji.

9. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar historycznego rozplanowania miejskiego centrum Radzimina, określoną na rysunku planu; ochroną obejmuje się:

1) historyczne rozplanowanie miejskie, w tym układ ulic i trzech placów miejskich;

2) zachowane pierzeje ulic;

3) skalę i charakter zabudowy;

4) kościół p.w. Przemienienia Pańskiego jako dominantę przestrzenną.

10. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego rozplanowania miejskiego centrum Radzimina ustala się zasadę podporządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów warunkom ochrony wartości kulturowych i historycznych poprzez:

1) ustalenie obowiązującej linii zabudowy wzdłuż ulic;

2) ograniczenie wysokości zabudowy jednorodzinnej i usługowej do trzech kondygnacji oraz zabudowy wielorodzinnej do czterech kondygnacji;

3) nakaz stosowania form architektonicznych zharmonizowanych z otoczeniem, w tym dachów pochyłych o wyznaczonym kształcie i kącie nachylenia;

4) nakaz szczególnie starannego opracowania elewacji budynków pod względem architektonicznym na terenach wskazanych na rysunku planu.

11. Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej obiektów archeologicznych bez oznaczenia AZP, obejmujące:

1) strefa B – teren zamku z XV w.;

2) strefa ochrony zabytku archeologicznego, stanowiącego relikw historycznego osadnictwa miasta Radzimina, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar historycznego rozplanowania miejskiego centrum Radzimina, określonej na rysunku planu.

12. W granicach zabytków archeologicznych objętych strefami ochrony konserwatorskiej ustala się:

1) obowiązek uzyskania przez inwestora od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;

2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalni, zalesiania gruntów oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;

3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej

realizować roboty budowlane lub nowe zalesienia) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;

4) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

13. Na obszarze planu nie występują obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej.

§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się obszaru do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu działki ewidencyjne w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, o powierzchni mniejszej niż wyznaczona dla terenu minimalna powierzchnia działek budowlanych, stanowią działki budowlane pod warunkiem, że wymiary i kształt geometryczny działek pozwalają na zabudowę zgodnie z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi.
3. Na rysunku planu wskazuje się jako informację istniejące podziały na działki budowlane w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz proponowane podziały na działki budowlane.
4. Podział terenu na działki budowlane uważa się za zgodny z planem, jeżeli łącznie zostały zachowane następujące warunki:

3) podział terenu na działki budowlane musi zapewniać dostęp każdej działki do drogi publicznej oraz do sieci infrastruktury technicznej; za dostęp do drogi publicznej uznaje się również drogę wewnętrzną pieszo-jezdną o szerokości nie mniejszej niż:

- a) 8,0 m – jeżeli drogę wewnętrzną wydziela się dla obsługi zabudowy wielorodzinnej,
- b) 6,0 m – jeżeli stanowi dojazd do nie więcej niż 10 działek,
- c) 8,0 m – jeżeli stanowi dojazd do 11 lub więcej działek; a także ustanowioną służebność dojazdu o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, obejmującą również doprowadzenie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej.

5. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działek nie dotyczą wydzieleni:

- 1) pod urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej;
- 2) pod drogi publiczne, wewnętrzne oraz pasáže piesze i pieszo-jezdne;
- 3) pod kioski kolportażowe i stacje paliw;
- 4) wykonywanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że nieruchomość z której działka jest wydzielana po jej wydzieleniu będzie miała powierzchnię nie mniejszą niż wymagana w ustaleniach dla terenów;
- 5) warunek zapisany w pkt 4 nie obowiązuje, jeżeli nieruchomość nie stanowi działki budowlanej w rozumieniu ustaleń ust. 2.

§ 13. Zasady modernizacji i budowy infrastruktury komunikacyjnej

1. Ustala się układ istniejących i projektowanych dróg publicznych o funkcji głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej dla powiązań komunikacyjnych obszaru z terenami otaczającymi oraz obsługi terenów zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy.
2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z Warszawą, Wołominem i zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi droga wojewódzka nr 635 Warszawa – Radzymin – Wołomin, oznaczona symbolem KDG, klasy drogi głównej.
3. Podstawę układu komunikacyjnego o zasięgu powiatowym stanowią istniejące i projektowane drogi zbiorcze, oznaczone symbolami KDZ:
 - 1) ulica Kardynała Wyszyńskiego – droga powiatowa nr 4356W;
 - 2) ciąg ulic: Ogrodowa – Wyszowska;
 - 3) ulica Weteranów – droga powiatowa nr 4303W;
 - 4) ulica M. Konopnickiej;
 - 5) ulica Wróblewskiego – droga powiatowa nr 4302W.
4. Ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego ustala się realizację trójkątów widoczności o następujących parametrach:
 - 1) o boku 10,0 m przy skrzyżowaniach dróg głównych i dróg zbiorczych;
 - 2) o boku 5,0 m przy skrzyżowaniach dróg lokalnych i dojazdowych;
 - 3) o innych wymiarach, wskazanych na rysunku planu;
 - 4) nie wyznacza się trójkątów widoczności w zabudowie pierzejowej.
5. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych oraz pasażów pieszych i pieszojezdnych nie wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 4 pkt 3.
6. Ustala się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic, których parametry pozwalają na wydzielenie ścieżki rowerowej o szerokości minimum 2,0 m; dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych poza

liniami rozgraniczającymi dróg.

7. Obowiązuje wydzielenie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, według następujących zasad:

- 1) co najmniej 1 miejsce postojowe na budynek w zabudowie jednorodzinnej;
- 2) co najmniej 1 miejsce postojowe na mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej;
- 3) co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 4) dla terenów usług oświaty: co najmniej 30 miejsc postojowych na każde 100 osób zatrudnionych w usługach oświaty, nie mniej niż 10 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów oraz 1 miejsce postojowe dla autokaru,
- 5) miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych, w ilości wynikającej z analizy potrzeb, na terenach usług.

8. Wskazuje się teren linii kolejowej jednotorowej nr 10 Legionowo – Tłuszcz o znaczeniu państwowym wraz ze stacją kolejową Radzymin, oznaczony symbolem KK, stanowiący teren zamknięty zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się prowadzenie liniowych urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz w drogach wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w sposób nie kolidujący z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem terenów;
- 3) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się budowę kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wody wraz ze stacją uzdatniania w Aleksandrowie, poprzez przewody wodociągowe w układzie pierścieniowym;
- 2) zachowuje się istniejące ujęcia wody i dopuszcza się budowę nowych ujęć, w tym budowy ogólnodostępnych punktów czerpalnych, wraz z niezbędnymi urządzeniami, na terenach przeznaczonych w planie pod funkcje usług, mieszkalnictwa oraz zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się zbiorcze odprowadzenie ścieków bytowych poprzez miejską sieć kanalizacji sanitarnej do biologiczno-mechanicznej oczyszczalni ścieków przy ulicy Przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu wybudowania i uruchomienia sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych oraz ich odprowadzenie do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków,
- 3) ścieki technologiczne z terenu produkcji należy oczyszczać z zanieczyszczeń przemysłowych na terenie działki własnej przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odbiornikiem oczyszczonych wód pościekowych z oczyszczalni miejskiej jest rzeka Beniaminówka; wody pościekowe z pozostałych oczyszczalni należy odprowadzać do rzeki Beniaminówki lub Kanału Sierakowskiego.

4. Zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nie powodujących zanieczyszczeń wód do gruntu w granicach działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych lub roztopowych w zbiornikach retencyjnych na działce budowlanej;
- 3) ustala się docelowo odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów usług uciążliwych oraz ulic i placów postojowych, po oczyszczeniu z zawiesin i substancji ropopochodnych na terenie działki własnej – do rowów odwadniających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się zmiany kierunku naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.

5. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 110/15 kV w Radzyminie i w Nadmie, zasilanych liniami 110 kV Wołomin – Radzymin, poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia, kablową lub napowietrzną, oraz stacje transformatorowe SN/nn 15/0,4 kV, słupowe

i wewnętrzne;

- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących przyłączy i linii nadziemnych;
- 4) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych i przyłączy jako kablowych lub nadziemnych;
- 5) na obszarze planu dopuszcza się budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV; lokalizacja stacji zostanie ustalona w projektach zagospodarowania terenów.

6. Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 Mpa, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia 6,3 MPa o średnicy 250 mm Nieporęt – Wyszków poprzez stacje redukcyjnopomiarowe 1 st. w Radzyminie i w Wólce Radzywińskiej;
- 2) dopuszcza się zasilanie z miejskiej sieci gazowej urządzeń kogeneracyjnych służących do wytwarzania ciepła lub energii elektrycznej;
- 3) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy odrębne;
- 4) linia ogrodzeń powinna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu;
- 5) lokalizacja szafek gazowych wymaga uzgodnienia z zarządzającym siecią gazową; dla zabudowy jednorodzinnej szafki gazowe otwierane od strony ulicy należy umieszczać w linii ogrodzeń.

7. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni, urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych źródeł ciepła, niskoemisyjnych lub nieemisyjnych, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu przewodowego, oleju niskosiarkowego, biopaliw lub energii odnawialnych;
- 2) zaopatrzenie w ciepło do celów technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nie dopuszcza się stosowania palenisk na paliwo stałe, z wyłączeniem biopaliw stałych, w lokalnych kotłowniach i w nowo lokalizowanych budynkach.

8. Zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym wolnostojących szaf dystrybucji usług, kanalizacji kablowej, światłowodowej, anten dostępu radiowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zasadę budowy sieci telekomunikacyjnej w formie kablowej lub radiowej.

9. Zasady usuwania odpadów stałych:

- 1) ustala się usuwanie odpadów wyłącznie za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w Gminie Radzymin;
- 2) składowanie odpadów w instalacjach określonych w wojewódzkim planie gospodarki odpadami.

§ 15. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty (renty planistycznej) pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu – w następującej wysokości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: MW, MWU, MN, MNU – 10%;
- 2) dla terenów usług, oznaczonych symbolami: U, UM, U/MW, UH, U/P/KSp oraz dla terenu obsługi produkcji rolniczej RU – 20%;
- 3) dla terenów usług publicznych, oznaczonych symbolami: UP, UO, UZ, UZ/WS, UK oraz dla terenu usług innych Ui – 0%;
- 4) dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem US – 0%;
- 5) dla terenu obiektów kultu religijnego, oznaczonego symbolem UKr – 0%;
- 6) dla terenów parków i skwerów miejskich oznaczonych symbolami: ZP, ZP/WS, ZP/U/WS, ZP/US/UO, ZP/US/WS, ZP/U/KSp – 0%;
- 7) dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami: KDZ, KDL, KDD, KDp, KP oraz dla terenów obsługi komunikacji samochodowej oznaczonych symbolami KS, KSp, KSp/Z – 0%.

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr 454/XXXIX/2014

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – rozumie się przez to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 2) przepisach odrębnych – rozumie się przez to przepisy ustaw i aktów wykonawczych;
- 3) terenie – rozumie się przez to fragment obszaru objętego planem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i numerem kolejnym;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest przeważający, w sposób określony w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – rozumie się przez to przeznaczenie terenu pod funkcje inne niż określone w pkt 4, wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 6) działce budowlanej – rozumie się przez to działkę budowlaną zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu lub od wskazanych w planie obiektów; ograniczenie nie dotyczy tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, schodów wejściowych, podestów oraz podziemnych części budynków, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię;
- 8) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy – rozumie się przez to największą dopuszczalną wartość liczbową wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej w obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji naziemnych budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 9) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 10) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to najmniejszą dopuszczalną wartość procentową wyrażającą stosunek powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej do powierzchni tej działki;
- 11) maksymalnej wysokości zabudowy – rozumie się przez to ustaloną w planie nieprzekraczalną wysokość budynku w metrach, mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu, nie licząc masztów odgromnikowych, anten, kominów;
- 12) usługach nieuciążliwych – rozumie się przez to usługi nie wywołujące zjawisk lub stanów utrudniających życie, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, odorów; nie wymagające sporządzenia opracowań wynikających z obowiązujących przepisów z zakresu oddziaływania przedsięwzięć na środowisko,
- 13) przedsięwzięciach mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – rozumie się przez to przedsięwzięcia dla których jest wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) obiekcie sezonowym – rozumie się przez to budynki i budowle o charakterze usługowym, wznoszone na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, nie związane trwale z gruntem, takie jak kioski i stoiska w otwartej przestrzeni, estrady, wypożyczalnie sprzętu sportowego, budowle służące rozrywce i obsłudze imprez masowych, jadłodajnie i inne;
- 15) dostępie do drogi publicznej – rozumie się przez to dostęp do drogi publicznej zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 16) reklamie – rozumie się przez to przekaz informacyjny o towarach i usługach, w formie wizualnej, eksponowany za pomocą specjalnych nośników lub znaków plastycznych na budynkach lub innych elementach zagospodarowania terenu;
- 17) szyldzie – rozumie się przez to zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej;
- 18) znakach informacyjnych – rozumie się przez to tablice zawierające nazwy ulic i numery adresowe oraz informacje turystyczne;
- 19) istniejących budynkach – rozumie się przez to budynki istniejące lub posiadające prawomocne pozwolenia

na budowę w dniu wejścia w życie niniejszego planu.

- § 5. 1. Wyznacza się jednostkę urbanistyczną oznaczoną literą D pomiędzy ulicami: Korczaka, Ogrodową, Wyszowska, Kardynała Wyszyńskiego, terenem linii kolejowej i granicą Radzymina.
2. Wyznacza się jednostkę urbanistyczną bez oznaczenia literowego, obejmującą tereny drogi ekspresowej, drogi zbiorczej i dróg lokalnych oznaczone symbolami KDS, KDZ, KDL oraz teren kolejowy oznaczony symbolem KK.
3. Dla jednostki urbanistycznej bez oznaczenia literowego przyjmuje się numerację ciągłą w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina.
4. Granice jednostek przebiegają zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenów.

§ 6. 1. Dla terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w rozdziale 1 i przepisy szczegółowe zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

2. Następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny inwestycji celu publicznego:
- 1) tereny istniejących i projektowanych dróg publicznych oznaczone symbolami: KDS, KDZ, KDL i KDD;
 - 2) teren linii kolejowej oznaczony symbolem KK;
 - 3) tereny rzeki Beniaminówki wraz ze skarpami i zielenią przywodną oznaczone symbolem WS/Z.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na rysunku planu; jeżeli w przepisach szczegółowych dla terenów lub na rysunku planu nie wskazano inaczej, odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg, ulic lub terenów oraz wyznaczonych na rysunku planu rowów odwadniających wynosi 5,0 m.
2. Nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych i odtwarzanych.
3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku będzie usytuowana zgodnie z tymi liniami; zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku.
4. Odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg wewnętrznych oraz pasaży pieszo-jezdnych niewyznaczonych na rysunku planu wynosi 5,0 m.
5. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
6. Dla funkcji usługowych lokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami MN i MNU ustala się zakaz budowy urządzeń i budowli oraz zakaz składowania przedmiotów i materiałów związanych z funkcjami usługowymi poza obrębem budynków mieszkalnych lub usługowych; zakaz nie dotyczy usług gastronomii.
7. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem wykorzystania rolniczego lub ogrodniczego bez zabudowy, zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem oraz z wyjątkiem obiektów wymienionych w ust. 8.
8. Dopuszcza się lokalizację sezonowych obiektów o funkcji usługowej, w tym usług handlu, sportu, rekreacji, kultury i turystyki, nie związanych trwale z gruntem.
9. Na obszarze planu przy lokalizacji nowej zabudowy oraz przy odtwarzaniu, przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących obiektów obowiązują następujące zasady:
 - 1) dopuszcza się następujące układy kalenicy głównej budynków mieszkalnych i usługowych:
 - a) równoległy lub prostopadły do dłuższej granicy działki,
 - b) równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej ulicy,
 - c) w uzasadnionych przypadkach, w tym na działkach narożnych oraz na działkach o nieregularnym kształcie – dostosowany do istniejącej zabudowy i ukształtowania terenu;
 - 2) w elewacjach należy stosować materiały naturalne: tynki o wyglądzie tradycyjnym, cegłę ceramiczną lub klinkierową, kamień, drewno,
 - 3) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach okładzin z paneli blaszanych oraz imitujących pokrycie dachu,
 - 4) dopuszcza się następujące kolory elewacji:
 - a) naturalne kolory materiałów budowlanych,
 - b) jasne kolory o małym nasyceniu barwy, w odcieniach pastelowych;
 - 5) dachy budynków symetrycznie pochyłe, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, mansardowych oraz dachów polskich łamanych o jednakowym kącie nachylenia obu części dachu; kąt nachylenia dachów od 30° do 45°; dla dachów mansardowych kąt nachylenia połaci dolnej 60° a

- gómej 30°, z tolerancją 5°; ponadto dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia od 0° do 15°;
- 6) dla garaży dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia od 0° do 15° oraz od 30° do 45°;
- 7) dla obiektów produkcyjnych dopuszcza się ponadto dachy o kształtach wynikających z funkcji lub konstrukcji budynków;
- 8) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blaszaną lub bitumiczną w odcieniach ceglastej czerwieni, brązowych lub szarych;
10. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
- 1) ogrodzenia od strony ulic należy sytuować w liniach rozgraniczających, z następującymi wyjątkami:
 - a) dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działki w celu ominięcia drzew, urządzeń infrastruktury technicznej lub innych przeszkód oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
 - b) dopuszcza się ogrodzenia w linii elewacji budynków usługowych lub mieszkalnych z usługami w parterach,
 - c) dla działek położonych przy drogach wewnętrznych lub dojazdach pieszo-jezdnym o szerokości mniejszej niż 6,0 m obowiązuje wycofanie ogrodzeń w głąb działki w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
 - d) lokalizacja ogrodzeń wzdłuż rowów odwadniających zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 8 pkt 3;
 - 2) wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu,
 - 3) nie dopuszcza się budowy ogrodzeń pełnych; dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o powierzchni prześwitu nie mniejszej niż 60% powierzchni, fundamentowane pod słupkami lub na podmurówce nie wyższej niż 60 cm od poziomu terenu.
11. Obowiązują następujące zasady realizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
- 1) forma i usytuowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych wymaga uzgodnienia z Urzędem Miasta i Gminy Radzymin,
 - 2) lokalizacja reklam i znaków informacyjno-plastycznych na terenach dróg i ulic wymaga ponadto uzgodnienia z zarządcą drogi,
 - 3) zakazuje się lokalizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych, z wyjątkiem informacji turystycznej, na następujących terenach i obiektach:
 - a) w odległości do 10 m od linii brzegu rzeki Beniaminówki,
 - b) na drzewach i w obrębie ich koron,
 - c) na obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej;
 - 4) powierzchnia tablic i szyldów na budynkach nie może przekraczać 4 m².
12. Nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.
- § 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**
1. W granicach planu nie występują obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów dotyczących ochrony przyrody.
 2. W gminie Radzymin nie wyznaczono obszarów sieci Natura 2000; najbliższe położone obszary: specjalny obszar ochrony siedlisk PLH140011 „Ostoja Nadbużańska” oraz obszar specjalnej ochrony PLB140001 „Dolina Dolnego Bugu” znajdują się w gminie Dąbrówka przy granicy z gminą Radzymin i obejmują dolinę Bugu.
 3. Zakazuje się usuwania, niszczenia i uszkodzania drzew, z wyjątkiem potrzeb wynikających z budowy, remontów i modernizacji inwestycji dopuszczonych planem oraz zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia.
 4. Zachowuje się tereny wód powierzchniowych rzeki Beniaminówki wraz ze skarpami i zielenią przywodną, oznaczone symbolem WS/Z; wody rzeki zalicza się do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych o istotnym znaczeniu dla regulacji stosunków wodnych.
 5. Zachowuje się teren lasu oznaczony symbolem ZL bez zmiany przeznaczenia.
 6. Dopuszcza się budowę zbiorników wód powierzchniowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową.
 7. Obowiązuje przystosowanie projektowanych zbiorników wód powierzchniowych do retencjonowania wód opadowych i roztopowych.
 8. Ustala się zachowanie i właściwe utrzymanie systemu rowów odwadniających, wskazanych oznaczeniem graficznym na rysunku planu oraz nie wskazanych na rysunku; obowiązują ustalenia:

- 1) dopuszcza się przełożenie odcinków rowów odwadniających w istniejące lub projektowane pasy drogowe, albo zgodnie z dokonany podziałem na działki budowlane, po uzgodnieniu z właściwym inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne; warunkiem przebudowy rowu jest zachowanie ciągłości systemu rowów odwadniających;
- 2) minimalna odległość budynków nowych lub odtwarzanych od linii brzegu lub górnej krawędzi skarpy rowów odwadniających wynosi 5,0 m zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, lub 4,0 m jeżeli nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) ogrodzenia wzdłuż rowów odwadniających należy lokalizować w odległości co najmniej 3,0 m od linii brzegu lub od górnej krawędzi skarp lub 1,5 m w przypadku przebiegu rowu wzdłuż istniejącej lub projektowanej drogi, po uzgodnieniu z właściwym inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych;
- 4) zakaz wykonywania nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od krawędzi skarp rowów odwadniających;
- 5) przebudowa urządzeń odwadniających wymaga uzgodnienia z Urzędem Miasta i Gminy Radzymin, właściwym inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych i właścicielem terenu oraz uzyskania pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w wypadku przekrycia rowu odwadniającego obowiązuje zakaz zabudowy w pasie o szerokości 2,5 m od osi przewodu kanalizacyjnego w obie strony.

9. Istniejący system drenarski w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga przebudowy.

10. Ustala się obowiązek zachowania części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

11. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem budowy i modernizacji dróg, inwestycji infrastruktury technicznej oraz obiektów produkcyjnych i usługowych w granicach terenów oznaczonych symbolem P/U, zgodnie z ustaleniami planu.

12. Wynikająca z działalności produkcyjnej, usługowej lub innej uciążliwość dla środowiska, w tym uciążliwość akustyczna, nie może wykroczać poza granice terenu, do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny.

13. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem istniejącej i projektowanej zabudowy, poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla dróg i pozostałych źródeł hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MW i MNU jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowych.

14. Nie wyznacza się obszaru wskazanego do objęcia ochroną jako krajobraz kulturowy.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Określa się strefy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz zasady ich zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość strefy technicznej od linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV wynosi 5,5 m od osi linii;
- 2) w granicach stref technicznych nie należy lokalizować budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej; dopuszcza się odstępstwo od tej zasady za zgodą właściciela linii, na warunkach przez niego określonych;
- 3) lokalizacja budynków i budowli oraz wszelkie prace inwestycyjne w granicach strefy technicznej wymagają uzgodnienia z właścicielem linii;
- 4) w pasach o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m od osi linii SN 15 kV nie dopuszcza się sadzenia drzew.

2. Określa się strefy bezpieczeństwa od systemu przesyłowych dalekosiężnych rurociągów naftowych „Przyjaźń” obejmującego istniejące ropociągi: DN 800, DN 600 i DN 250 oraz projektowany ropociąg DN 800 wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz zasady ich zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi, o szerokości:

- 1) 20,0 m w obie strony od osi istniejącego i projektowanego rurociągu DN 800;
- 2) 17,5 m w obie strony od osi rurociągu DN 600;
- 3) 15,0 m w obie strony od osi rurociągu DN 250;
- 4) w strefie bezpieczeństwa zakazuje się lokalizacji budynków i budowli, składów materiałów łatwopalnych,

ogrodzeń i urządzeń mogących powodować zagrożenie i utrudniających dostęp do ropociągów;

5) w strefie bezpieczeństwa dopuszcza się zagospodarowanie zielenią niską; zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 5,0 m od rurociągów i kabli światłowodowych;

6) wszelkie działania inwestycyjne w granicach strefy bezpieczeństwa rurociągów naftowych oraz wszelkie roboty ziemne należy uzgadniać z zarządcą rurociągów.

3. Określa się orientacyjną szerokość strefy oddziaływania drogi ekspresowej S8 oznaczonej symbolem KDS na 40,0 m od granicy jezdni; w strefie nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

4. Określa się granicę strefy uciążliwości akustycznej od terenu linii kolejowej, oznaczonego symbolem KK, w odległości 40 m od granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu; w granicach strefy uciążliwości obowiązują ustalenia:

1) zakaz lokalizacji budowli i budynków w odległości mniejszej niż 10,0 m od granicy terenu linii kolejowej i 20,0 m od osi skrajnego toru;

2) zakaz lokalizacji budynków użyteczności publicznej i funkcji chronionych w odległości mniejszej niż 40,0 m od granicy terenu linii kolejowej;

3) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych pod warunkiem zastosowania ochrony akustycznej w taki sposób, aby dopuszczalne poziomy hałasu nie zostały przekroczone, z zachowaniem ustaleń pkt 1;

4) ponadto wymagania w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budynków i budowli od torów kolejowych, wykonywania robót ziemnych, nasadzeń drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej określają przepisy odrębne.

5. W granicach planu nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

6. W granicach planu nie występują tereny górnicze.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

4. Na obszarze planu nie występują obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej.

§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się obszaru do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

3. Na rysunku planu wskazuje się jako informację istniejące podziały na działki budowlane w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz proponowane podziały na działki budowlane.

4. Podział terenu na działki budowlane uważa się za zgodny z planem, jeżeli łącznie zostały zachowane następujące warunki:

3) podział terenu na działki budowlane musi zapewniać dostęp każdej działki do drogi publicznej oraz do sieci infrastruktury technicznej; za dostęp do drogi publicznej uznaje się również drogę wewnętrzną pieszo-jezdną o szerokości nie mniejszej niż:

a) 6,0 m – jeżeli stanowi dojazd do nie więcej niż 10 działek,

b) 8,0 m – jeżeli stanowi dojazd do 11 lub więcej działek; a także ustanowioną służebność dojazdu o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, obejmującą również doprowadzenie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej.

5. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działek nie dotyczą wydzieleni:

1) pod urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej;

2) pod drogi publiczne, wewnętrzne oraz pasaże piesze i pieszo-jezdne;

3) pod kioski kolportażowe i stacje paliw;

4) wykonywanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że nieruchomość z której działka jest wydzielana po jej wydzieleniu będzie miała powierzchnię nie mniejszą niż wymagana w ustaleniach dla terenów;

5) warunek zapisany w pkt 4 nie obowiązuje, jeżeli nieruchomość nie stanowi działki budowlanej w rozumieniu ustaleń ust. 2.

§ 12. Zasady modernizacji i budowy infrastruktury komunikacyjnej

1. Ustala się układ istniejących i projektowanych dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej dla powiązań komunikacyjnych obszaru z terenami otaczającymi oraz obsługi terenów zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy.

2. Wskazuje się przebieg drogi ekspresowej S8 Warszawa – Białystok, oznaczonej symbolem KDS.

3. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z Warszawą, Wołominem i zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi droga wojewódzka nr 635 Warszawa – Radzymin – Wołomin, przebiegająca poza obszarem planu.

4. Podstawę układu komunikacyjnego o zasięgu powiatowym stanowią drogi powiatowe przebiegające poza obszarem planu:

- 1) ulica Kardynała Wyszyńskiego – droga powiatowa nr 4356W;
- 2) ciąg ulic Norwida i Polna – droga powiatowa nr 4304W;
- 3) ulica Korczaka – droga powiatowa nr 4337W; odcinek ulicy Korczaka od skrzyżowania z drogą ekspresową do granicy miasta położony jest częściowo w granicach planu, oznaczony symbolem KDZ;
- 4) ulica Weteranów – droga powiatowa nr 4303W;
- 5) ulica Wróblewskiego – droga powiatowa nr 4302W.

5. Ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego ustala się realizację trójkątów widoczności o następujących parametrach:

- 1) o boku 5,0 m przy skrzyżowaniach dróg lokalnych i dojazdowych;
- 2) o innych wymiarach, wskazanych na rysunku planu.

6. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych oraz pasaży pieszych i pieszojezdnych nie wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 4 pkt 3.

7. Ustala się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic, których parametry pozwalają na wydzielenie ścieżki rowerowej o szerokości minimum 2,0 m; dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych poza liniami rozgraniczającymi dróg.

8. Obowiązuje wydzielenie miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, według następujących zasad:

- 1) co najmniej 1 miejsce postojowe na budynek w zabudowie jednorodzinnej;
- 2) co najmniej 1 miejsce postojowe na mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej;
- 3) co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 4) miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych na terenach oznaczonych symbolem P/U w ilości wynikającej z analizy potrzeb lub zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

9. Wskazuje się teren linii kolejowej jednotorowej nr 10 Legionowo – Tłuszcz o znaczeniu państwowym, oznaczony symbolem KK, stanowiący teren zamknięty zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. Zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się prowadzenie liniowych urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz w drogach wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w sposób nie kolidujący z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem terenów;
- 3) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się budowę kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
- 5) dopuszcza się przebudowę istniejących rurociągów tranzytowych pod warunkiem, że ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające ze stref bezpieczeństwa przewodów będą się zawierać w granicach wyznaczonych w planie.

2. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wody wraz ze stacją uzdatniania w Aleksandrowie, poprzez przewody wodociągowe w układzie pierścieniowym;
- 2) zachowuje się istniejące ujęcia wody i dopuszcza się budowę nowych ujęć, w tym budowy ogólnodostępnych punktów czerpalnych wraz z niezbędnymi urządzeniami, na terenach przeznaczonych w planie pod funkcje produkcji, usług i mieszkalnictwa, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się zbiorcze odprowadzenie ścieków bytowych poprzez miejską sieć kanalizacji sanitarnej do biologiczno-mechanicznej oczyszczalni ścieków przy ulicy Przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu wybudowania i uruchomienia sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych oraz ich odprowadzenie do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków,
- 3) ścieki technologiczne z terenów produkcji i usług należy oczyszczać z zanieczyszczeń przemysłowych na terenie działki własnej przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej;

- 4) odbiornikiem oczyszczonych wód pościekowych z oczyszczalni miejskiej jest rzeka Benjaminówka.
4. Zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej oraz usług nie powodujących zanieczyszczeń wód do gruntu w granicach działki budowlanej;
 - 2) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych lub roztopowych w zbiornikach retencyjnych na działce budowlanej;
 - 3) ustala się docelowo odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 4) do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów usług uciążliwych oraz ulic i placów postojowych, po oczyszczeniu z zawiesin i substancji ropopochodnych na terenie działki własnej – do rowów odwadniających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zakazuje się zmiany kierunku naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.
5. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 110/15 kV w Radzyminie i w Nadmie, zasilanych liniami 110 kV Wołomin – Radzymin, poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia, kablową lub napowietrzną, oraz stacje transformatorowe SN/nn 15/0,4 kV, słupowe i wewnątrzowe;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii;
 - 3) dopuszcza się przebudowę istniejących przyłączy i linii nadziemnych;
 - 4) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych i przyłączy jako kablowych lub nadziemnych;
 - 5) na obszarze planu dopuszcza się budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV; lokalizacja stacji zostanie ustalona w projektach zagospodarowania terenów.
6. Zasady zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 Mpa, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia 6,3 MPa o średnicy 250 mm Nieporęt – Wyszaków poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe 1 st. w Radzyminie i w Wólce Radzymańskiej;
 - 2) dopuszcza się zasilanie z miejskiej sieci gazowej urządzeń kogeneracyjnych służących do wytwarzania ciepła lub energii elektrycznej;
 - 3) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy odrębne;
 - 4) linia ogrodzeń powinna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu;
 - 5) lokalizacja szafek gazowych wymaga uzgodnienia z zarządzającym siecią gazową; dla zabudowy jednorodzinnej szafka gazowe otwierane od strony ulicy należy umieszczać w linii ogrodzeń.
7. Zasady zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni, urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych źródeł ciepła, niskoemisyjnych lub nieemisyjnych, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu przewodowego, oleju niskosiarkowego, biopaliw lub energii odnawialnych;
 - 2) zaopatrzenie w ciepło do celów technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) nie dopuszcza się stosowania palenisk na paliwo stałe, z wyłączeniem biopaliw stałych, w lokalnych kotłowniach i w nowo lokalizowanych budynkach.
8. Zasady obsługi telekomunikacyjnej:
- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym wolnostojących szaf dystrybucji usług, kanalizacji kablowej, światłowodowej, anten dostępu radiowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się zasadę budowy sieci telekomunikacyjnej w formie kablowej lub radiowej.
9. Zasady usuwania odpadów stałych:
- 1) ustala się usuwanie odpadów wyłącznie za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w Gminie Radzymin;
 - 2) składowanie odpadów w instalacjach określonych w wojewódzkim planie gospodarki odpadami.
10. Wskazuje się przebieg systemu przesyłowych dalekosiężnych rurociągów naftowych „Przyjaźń” obejmujący ropociągi: DN 820, DN 630, DN 245 oraz projektowany rurociąg DN 813 wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

§ 14. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty (renty planistycznej) pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu – w następującej wysokości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: MW, MN, MNU – 10%;
- 2) dla terenów usług, oznaczonych symbolami: U, UH/U, U/KSp – 20%;
- 3) dla terenów produkcji i usług oznaczonych symbolem P/U – 30%;
- 4) dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami: KDS, KDZ, KDL, KDD, KDp – 0%.

5. Załączniki

- wyrys z planu

Otrzymują:

1. PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Sp. z o.o.

ul. Komunalna 2

05-250 Radzymin

2. a/a

Sporządził: Katarzyna Marcinkiewicz

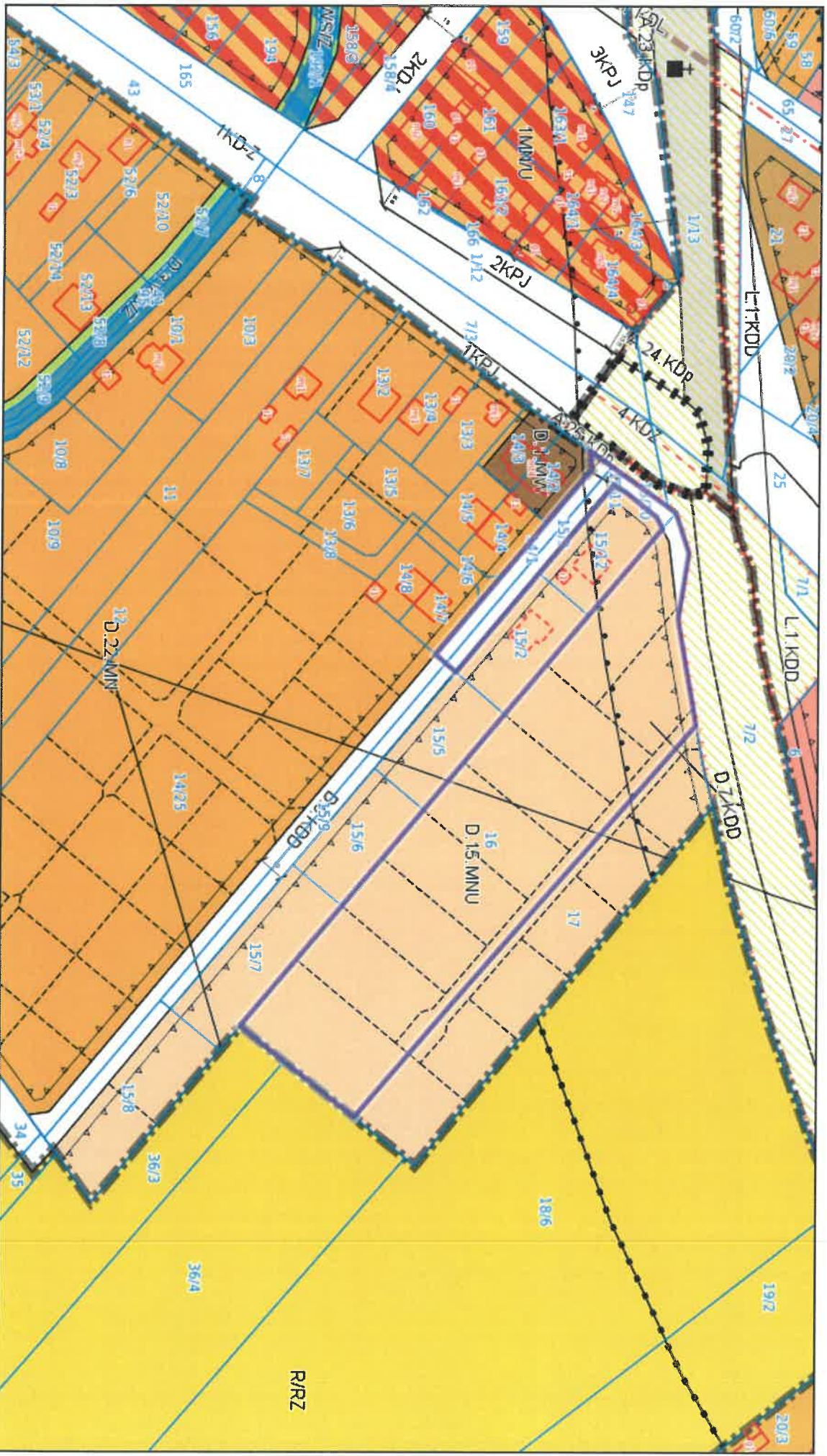
tel: 226676825

e-mail: kmarcinkiewicz@radzymin.pl

z up. Burmistrza
Katarzyna Marcinkiewicz
Główny Specjalista
ds. gospodarki przestrzennej i budownictwa



Wzrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą 389/XXXIV/2014 z dnia 2014-02-04 oraz 454/XXXIX/2014 z dnia 2014-06-17
Załącznik do wypisu RIZP.6727.1.1360.2021.KM, data wydania 2021-08-16
skala 1 : 2000

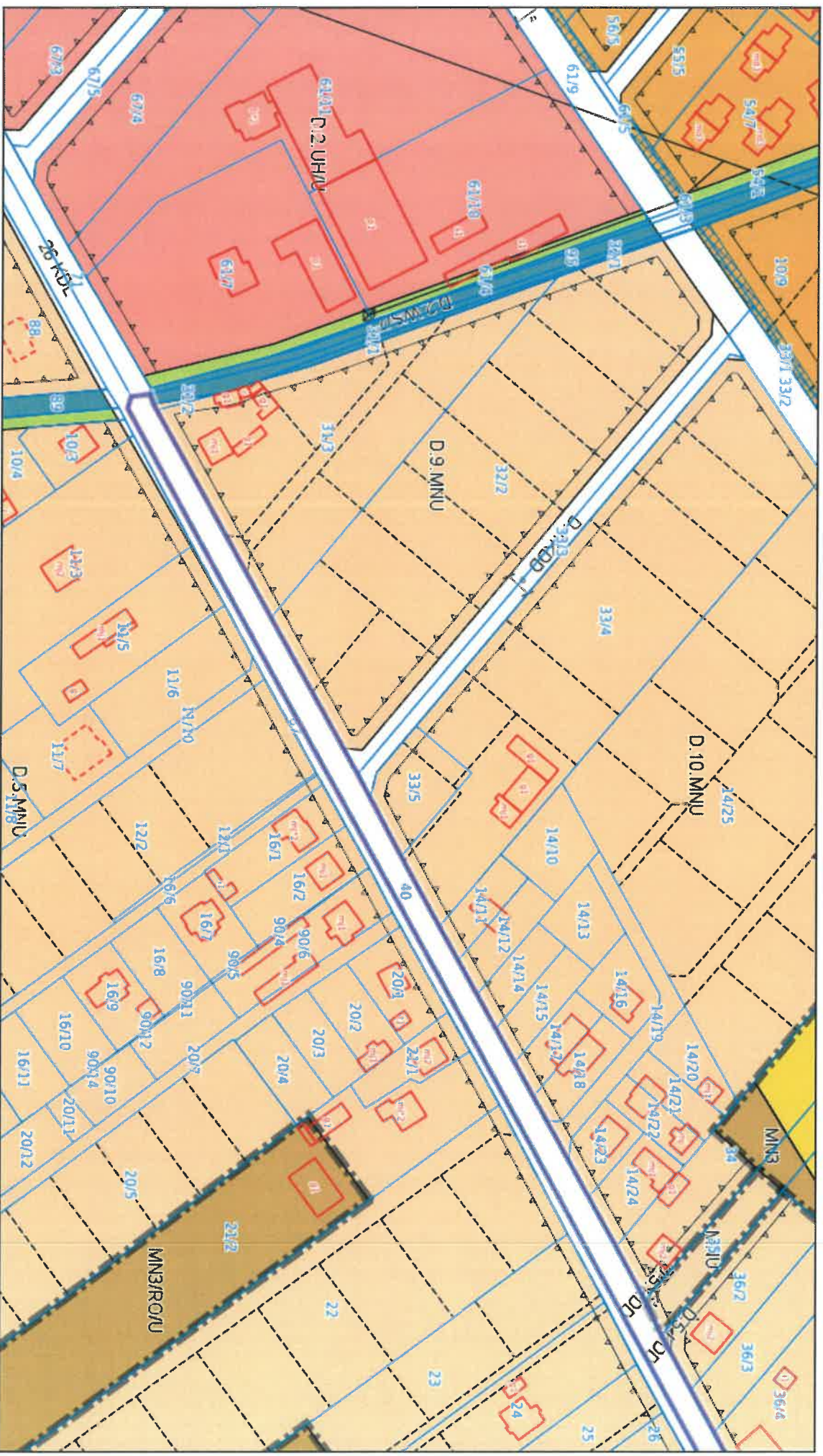


Dotyczy działki numer 40 z obrębów 05-02, numer 37/1 z obrębów 05-02, numer 37/5 z obrębów 05-02, numer 14/1 z obrębów 05-02, numer 15/3 z obrębów 05-02, numer 15/10 z obrębów 05-02, numer 16 z obrębów 05-02

Dokument wygenerowany z serwisu radyrin, e-mapra.net funkcjonującego w technologii firmy Geo-System sp. z o.o.
dnia 2021-08-16 13:58:13 przez: Katarzyna Marcinkiewicz tel. 226676825



Wyrzys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego przyjętego uchwałą 389/XXXIV/2014 z dnia 2014-02-04 oraz 454/XXXIX/2014 z dnia 2014-06-17
Załącznik do wypisu RiZP.6727.1.1360.2021.KM, data wydania 2021-08-16
skala 1 : 2000

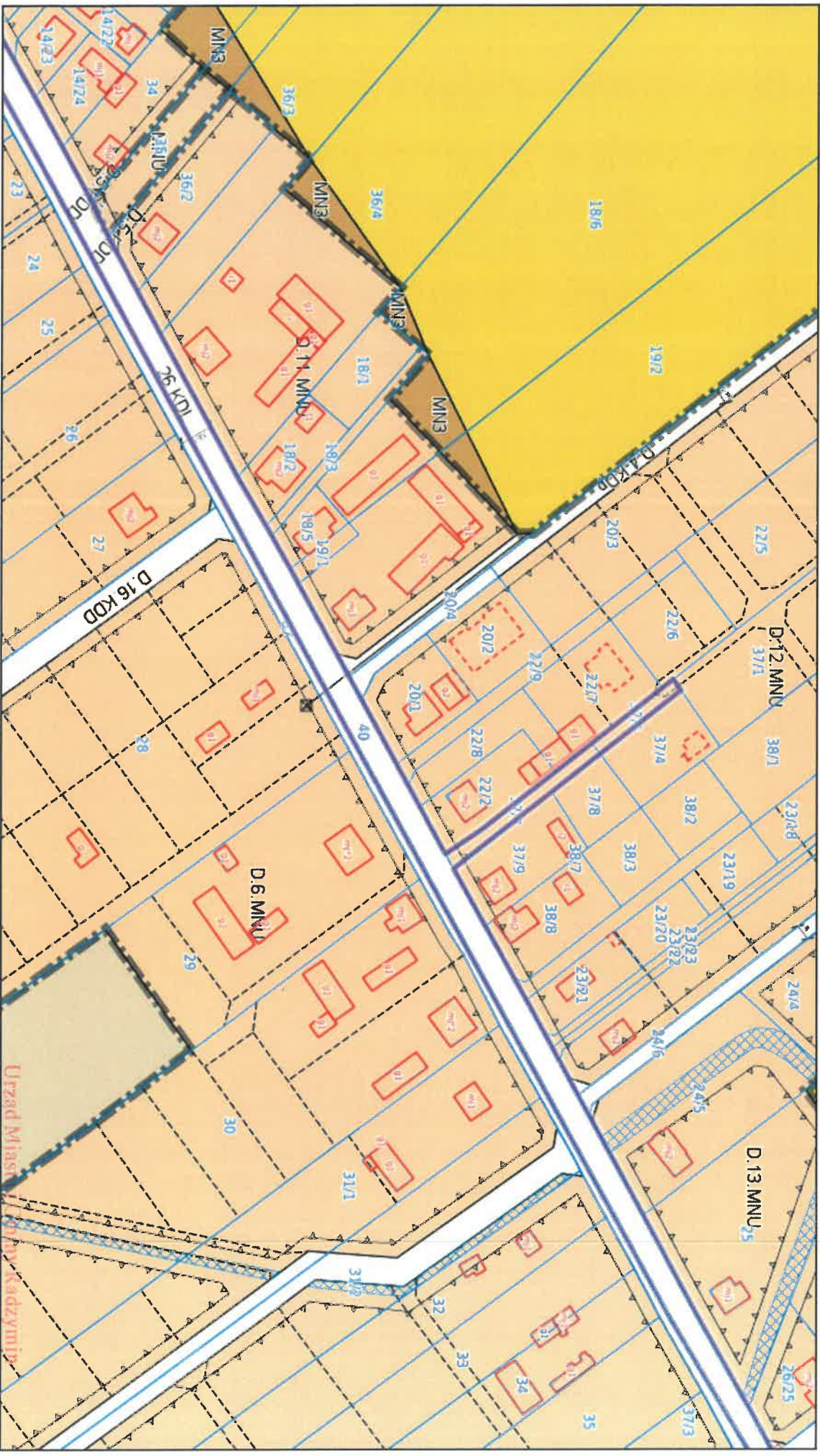


Dobyczy działki numer 40 z obrębów 05-02, numer 37/7 z obrębów 05-02, numer 37/5 z obrębów 05-02, numer 14/1 z obrębów 05-02, numer 15/3 z obrębów 05-02, numer 15/10 z obrębów 05-02, numer 16 z obrębów 05-02

Dokument wygenerowano z serwisu radzymi.e-mapas.net funkcjonującego w technologii firmy Geo-System sp. z o.o. dnia 2021-08-16 15:58:13 przez: Katarzyna Marcinkiewicz tel. 226676825



Wyrzys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego przyjętego uchwałą 389/XXXIV/2014 z dnia 2014-02-04 oraz 454/XXXIX/2014 z dnia 2014-06-17
Załącznik do wypisu RiZP 6727.1.1360.2021.KM, data wydania 2021-08-16
skala 1 : 2000



Dobyczy działki numer 40 z obrębów 05-02, numer 37/7 z obrębów 05-02, numer 37/5 z obrębów 05-02, numer 14/1 z obrębów 05-02, numer 15/3 z obrębów 05-02, numer 15/10 z obrębów 05-02, numer 16 z obrębów 05-02

Dokument wygenerowano z serwisu radzym.in - e-mapa.net funkcjonującego w technologii firmy Geo-System sp. z o.o.
dnia 2021-08-16 15:58:13 przez: Katarzyna Marchinkiewicz tel. 226676825

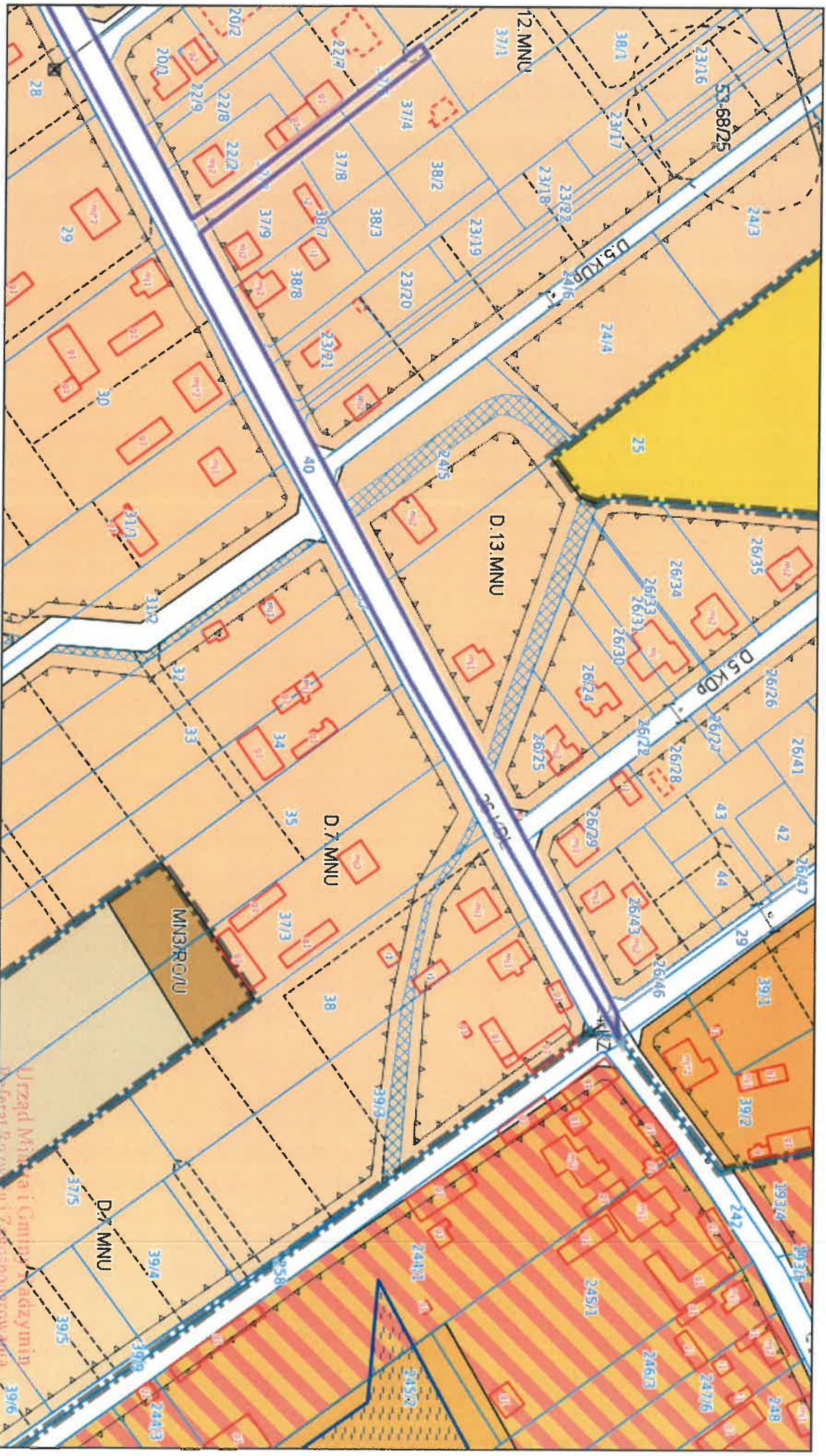
Urząd Miasta Wyrzys
Referat Rozwoju i Zagospodarowania
Przemysłowego
Pl. T. Kościuszki 2, 01-250 Radzymia
tel. 22 667 07 67, fax 22 667 69 99



Wzrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przemysłowego przyjętego uchwałą 389/XXXIV/2014 z dnia 2014-02-04 oraz

454/XXXIX/2014 z dnia 2014-06-17

Załącznik do wypisu RI.ZP.6727.1.1360.2021.KM, data wydania 2021-08-16
skala 1 : 2000



Dotyczy działki numer 40 z obrębów 05-02, numer 37/7 z obrębów 05-02, numer 37/5 z obrębów 05-02, numer 14/1 z obrębów 05-02, numer 15/3 z obrębów 05-02, numer 15/10 z obrębów 05-02, numer 16 z obrębów 05-02

Document generated by the service radzyna.e-mapae.net functioning in the technology of the firm Geo-System sp. z o.o.
dnia 2021-08-16 15:58:13 przez: Katarzyna Marcinkiewicz tel. 226676825

Przestrzenne
Pl. T. Kosciuszki 2, 05-250 Radzymia
Urząd Miasta i Gminy Radzymia
ul. Wolności 12, 05-250 Radzymia
tel. 22 627 87 45, fax 22 627 65 93
www.radzymia.pl



RiZP.6727.1.1842.2021.ZK

Radzymin, dnia 2021-11-24

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wnioskodawca:
**Przedsiębiorstwo Wodociągów
i Kanalizacji Sp. z o.o.
ul. Komunalna 2
05-250 Radzymin**

1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Miejskiej w Radzyminie Nr 454/XXXIX/2014 z dnia 2014-06-17 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 3-A ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 2014-07-30, poz. 7290

2a. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Działka numer ewidencyjny 15/11, obręb 05-02

- Tereny dróg dojazdowych "D.6.KDD"

2b. Ustalenia dodatkowe

Działka numer ewidencyjny 15/11, obręb 05-02

- Granica strefy uciążliwości akustycznej terenu linii kolejowej

3. Charakter zabudowy (przepisy szczegółowe)

Dla "D.6.KDD"

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami KDD z oznaczeniem jednostki urbanistycznej D i numerem kolejnym ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: ulice dojazdowe stanowiące drogi publiczne;
- 2) warunki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wszystkie ulice dojazdowe są drogami jednojezdniowymi,
 - b) na rysunku planu wskazuje się szerokość dróg w liniach rozgraniczających,
 - c) obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

Symbol na rysunku planu: D.6.KDD

Zasady zagospodarowania:

- ulica projektowana,
- szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m;

4. Inne warunki i zasady wynikające z ustaleń planu

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – rozumie się przez to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 2) przepisach odrębnych – rozumie się przez to przepisy ustaw i aktów wykonawczych;
- 3) terenie – rozumie się przez to fragment obszaru objętego planem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i numerem kolejnym;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest przeważający, w sposób określony w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – rozumie się przez to przeznaczenie terenu pod funkcje inne niż określone w pkt 4, wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 6) działce budowlanej – rozumie się przez to działkę budowlaną zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu lub od wskazanych w planie obiektów; ograniczenie nie dotyczy tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, schodów wejściowych, podestów oraz podziemnych części budynków, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię;
- 8) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy – rozumie się przez to największą dopuszczalną wartość liczbową wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej w obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji naziemnych budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 9) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 10) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to najmniejszą dopuszczalną wartość procentową wyrażającą stosunek powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej do powierzchni tej działki;
- 11) maksymalnej wysokości zabudowy – rozumie się przez to ustaloną w planie nieprzekraczalną wysokość budynku w metrach, mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu, nie licząc masztów odgromnikowych, anten, kominów;
- 12) usługach nieuciążliwych – rozumie się przez to usługi nie wywołujące zjawisk lub stanów utrudniających życie, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, odorów; nie wymagające sporządzenia opracowań wynikających z obowiązujących przepisów z zakresu oddziaływania przedsięwzięć na środowisko,
- 13) przedsięwzięciach mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – rozumie się przez to przedsięwzięcia dla których jest wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) obiekcie sezonowym – rozumie się przez to budynki i budowle o charakterze usługowym, wznoszone na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, nie związane trwale z gruntem, takie jak kioski i stoiska w otwartej przestrzeni, estrady, wypożyczalnie sprzętu sportowego, budowle służące rozrywce i obsłudze imprez masowych, jadłodajnie i inne;
- 15) dostępie do drogi publicznej – rozumie się przez to dostęp do drogi publicznej zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 16) reklamie – rozumie się przez to przekaz informacyjny o towarach i usługach, w formie wizualnej, eksponowany za pomocą specjalnych nośników lub znaków plastycznych na budynkach lub innych elementach zagospodarowania terenu;
- 17) szyldzie – rozumie się przez to zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej;
- 18) znakach informacyjnych – rozumie się przez to tablice zawierające nazwy ulic i numery adresowe oraz informacje turystyczne;
- 19) istniejących budynkach – rozumie się przez to budynki istniejące lub posiadające prawomocne pozwolenia na budowę w dniu wejścia w życie niniejszego planu.

§ 3. 1 Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią ustalenia:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 3-A;

- 2) granica jednostki urbanistycznej D;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) linie wydzielające jednostki terytorialne dróg i ulic o różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) oznaczenie rzeki Beniaminówki;
- 7) oznaczenie rowów odwadniających nie stanowiących odrębnych jednostek terytorialnych;
- 8) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowiska archeologiczne i numer AZP;
- 9) oznaczenie wiaduktu drogowego;
- 10) oznaczenie ścieżki rowerowej – szlaku turystyki rowerowej;
- 11) granica strefy oddziaływania drogi ekspresowej S8;
- 12) granica strefy uciążliwości akustycznej terenu linii kolejowej;
- 13) granice stref bezpieczeństwa przewodów przesyłowych;
- 14) oznaczenia literowe i liczbowe terenów, składające się z symbolu jednostki urbanistycznej, kolejnego numeru terenu w ramach określonego przeznaczenia w jednostce urbanistycznej oraz symbolu określającego przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 stanowią informację.

§ 6. 1. Dla terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w rozdziale 1 i przepisy szczegółowe zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

2. Następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny inwestycji celu publicznego:

- 1) tereny istniejących i projektowanych dróg publicznych oznaczone symbolami: KDS, KDZ, KDL i KDD;
- 2) teren linii kolejowej oznaczony symbolem KK;
- 3) tereny rzeki Beniaminówki wraz ze skarpami i zielenią przywodną oznaczone symbolem WS/Z.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na rysunku planu; jeżeli w przepisach szczegółowych dla terenów lub na rysunku planu nie wskazano inaczej, odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg, ulic lub terenów oraz wyznaczonych na rysunku planu rowów odwadniających wynosi 5,0 m.
2. Nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych i odtwarzanych.
3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku będzie usytuowana zgodnie z tymi liniami; zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku.
4. Odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg wewnętrznych oraz pasaży pieszo-jezdnych niewyznaczonych na rysunku planu wynosi 5,0 m.
5. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
6. Dla funkcji usługowych lokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami MN i MNU ustala się zakaz budowy urządzeń i budowli oraz zakaz składowania przedmiotów i materiałów związanych z funkcjami usługowymi poza obrębem budynków mieszkalnych lub usługowych; zakaz nie dotyczy usług gastronomii.
7. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem wykorzystania rolniczego lub ogrodniczego bez zabudowy, zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem oraz z wyjątkiem obiektów wymienionych w ust. 8.
8. Dopuszcza się lokalizację sezonowych obiektów o funkcji usługowej, w tym usług handlu, sportu, rekreacji, kultury i turystyki, nie związanych trwale z gruntem.
9. Na obszarze planu przy lokalizacji nowej zabudowy oraz przy odtwarzaniu, przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących obiektów obowiązują następujące zasady:
 - 1) dopuszcza się następujące układy kalenicy głównej budynków mieszkalnych i usługowych:
 - a) równoległy lub prostopadły do dłuższej granicy działki,
 - b) równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej ulicy,
 - c) w uzasadnionych przypadkach, w tym na działkach narożnych oraz na działkach o nieregularnym

- kształcie – dostosowany do istniejącej zabudowy i ukształtowania terenu;
- 2) w elewacjach należy stosować materiały naturalne: tynki o wyglądzie tradycyjnym, cegłę ceramiczną lub klinkierową, kamień, drewno,
 - 3) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach okładzin z paneli blaszanych oraz imitujących pokrycie dachu,
 - 4) dopuszcza się następujące kolory elewacji:
 - a) naturalne kolory materiałów budowlanych,
 - b) jasne kolory o małym nasyceniu barwy, w odcieniach pastelowych;
 - 5) dachy budynków symetrycznie pochyle, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, mansardowych oraz dachów polskich łamanych o jednakowym kącie nachylenia obu części dachu; kąt nachylenia dachów od 30° do 45°; dla dachów mansardowych kąt nachylenia połaci dolnej 60° a górnej 30°, z tolerancją 5°; ponadto dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia od 0° do 15°;
 - 6) dla garaży dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia od 0° do 15° oraz od 30° do 45°;
 - 7) dla obiektów produkcyjnych dopuszcza się ponadto dachy o kształtach wynikających z funkcji lub konstrukcji budynków;
 - 8) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blaszaną lub bitumiczną w odcieniach ceglastej czerwieni, brązowych lub szarych;
10. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
- 1) ogrodzenia od strony ulic należy sytuować w liniach rozgraniczających, z następującymi wyjątkami:
 - a) dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działki w celu ominięcia drzew, urządzeń infrastruktury technicznej lub innych przeszkód oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
 - b) dopuszcza się ogrodzenia w linii elewacji budynków usługowych lub mieszkalnych z usługami w parterach,
 - c) dla działek położonych przy drogach wewnętrznych lub dojazdach pieszo-jezdnymi o szerokości mniejszej niż 6,0 m obowiązuje wycofanie ogrodzeń w głąb działki w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
 - d) lokalizacja ogrodzeń wzdłuż rowów odwadniających zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 8 pkt 3;
 - 2) wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu,
 - 3) nie dopuszcza się budowy ogrodzeń pełnych; dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o powierzchni prześwitu nie mniejszej niż 60% powierzchni, fundamentowane pod słupkami lub na podmurówce nie wyższej niż 60 cm od poziomu terenu.
11. Obowiązują następujące zasady realizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
- 1) forma i usytuowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych wymaga uzgodnienia z Urzędem Miasta i Gminy Radzymin,
 - 2) lokalizacja reklam i znaków informacyjno-plastycznych na terenach dróg i ulic wymaga ponadto uzgodnienia z zarządcą drogi,
 - 3) zakazuje się lokalizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych, z wyjątkiem informacji turystycznej, na następujących terenach i obiektach:
 - a) w odległości do 10 m od linii brzegu rzeki Beniaminówki,
 - b) na drzewach i w obrębie ich koron,
 - c) na obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej;
 - 4) powierzchnia tablic i szyldów na budynkach nie może przekraczać 4 m².
12. Nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W granicach planu nie występują obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów dotyczących ochrony przyrody.
2. W gminie Radzymin nie wyznaczono obszarów sieci Natura 2000; najbliższe położone obszary: specjalny obszar ochrony siedlisk PLH140011 „Ostoja Nadbużańska” oraz obszar specjalnej ochrony PLB140001 „Dolina Dolnego Bugu” znajdują się w gminie Dąbrówka przy granicy z gminą Radzymin i obejmują dolinę Bugu.
3. Zakazuje się usuwania, niszczenia i uszkodzenia drzew, z wyjątkiem potrzeb wynikających z budowy, remontów

Działka numer ewidencyjny **599/25**, obręb **Ślupno**
(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)
- Teren drogi publicznej dojazdowej "**S.KDD-2**"

Działka numer ewidencyjny **595/40**, obręb **Ślupno**
(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "**S.MN-1**"

Działka numer ewidencyjny **599/11**, obręb **Ślupno**
(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "**S.MN-2**"

Działka numer ewidencyjny **537/5**, obręb **Ślupno**
(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "**S.MN-1**"

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 430/LI/98 z 1998-06-19)
- Zabudowa jednorodzinna o charakterze wiejskim/Usługi różne "**MN3/U**"

Działka numer ewidencyjny **537/3**, obręb **Ślupno**
(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "**S.MN-1**"

Działka numer ewidencyjny **537/4**, obręb **Ślupno**
(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)
- Drogi publiczne "**KL**"

2b. Ustalenia dodatkowe

3. Charakter zabudowy (przepisy szczegółowe)

Dla "**MN3/U**" (Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą 430/LI/98 z 1998-06-19)

§ 23

Zabudowa jednorodzinna o charakterze wiejskim

1. Przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodziną o charakterze wiejskim oznacza się symbolem MN3 na rysunku planu w skali 1:5000 oraz na częściach E i F rysunku planu w skali 1:1000.
2. Dopuszcza się realizację obiektów usługowych wbudowanych lub wolno stojących o uciążliwości nie przekraczającej granic działki budowlanej.
3. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje.
4. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych oraz szklarni.
5. Zaleca się stosowanie dachów pochyłych oraz form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem.
6. Nakazuje się zachowanie co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej pokrytej roślinnością, z wyjątkiem przypadków określonych w pkt 8.
7. Nakazuje się wydzielenie niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów mieszkańców i użytkowników w granicach działki budowlanej.
8. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej MN3 położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, określonych oznaczeniem graficznym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 4 i § 5.
9. Dla terenów położonych w granicach części E i F planu w skali 1:1000 obowiązują ustalenia zapisane w rozdziale 12.

§ 26



WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wnioskodawca:
**PRZEDSIĘBIORSTWO
WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI
Sp. z o.o.
ul. Komunalna 2
05-250 Radzymin**

1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Miejskiej w Radzyminie Nr 430/LI/98 z dnia 1998-06-19 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Radzymin ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego nr 62 z dnia 1998-10-20, poz. 293

Uchwała Rady Miejskiej w Radzyminie Nr 514/XXXVI/2006 z dnia 2006-10-20 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Radzymin obejmującego obszar Słupna w kwartale ul. Jana Pawła II, ul. Norwida po stronie zachodniej do granicy lasu, ul. Gościniec po stronie zachodniej oraz ul. Staffa po stronie północnej ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 236 z dnia 2006-11-21, poz. 8663

2a. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Działka numer ewidencyjny **595/15**, obręb **Słupno**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-2"

Działka numer ewidencyjny **595/16**, obręb **Słupno**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

- Teren drogi publicznej lokalnej "S.KDL-1"

Działka numer ewidencyjny **599/19**, obręb **Słupno**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

- Teren drogi publicznej lokalnej "S.KDL-1"

Działka numer ewidencyjny **595/32**, obręb **Słupno**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **593/18**, obręb **Słupno**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

- Teren drogi publicznej dojazdowej "S.KDD-2"

Działka numer ewidencyjny **595/37**, obręb **Słupno**

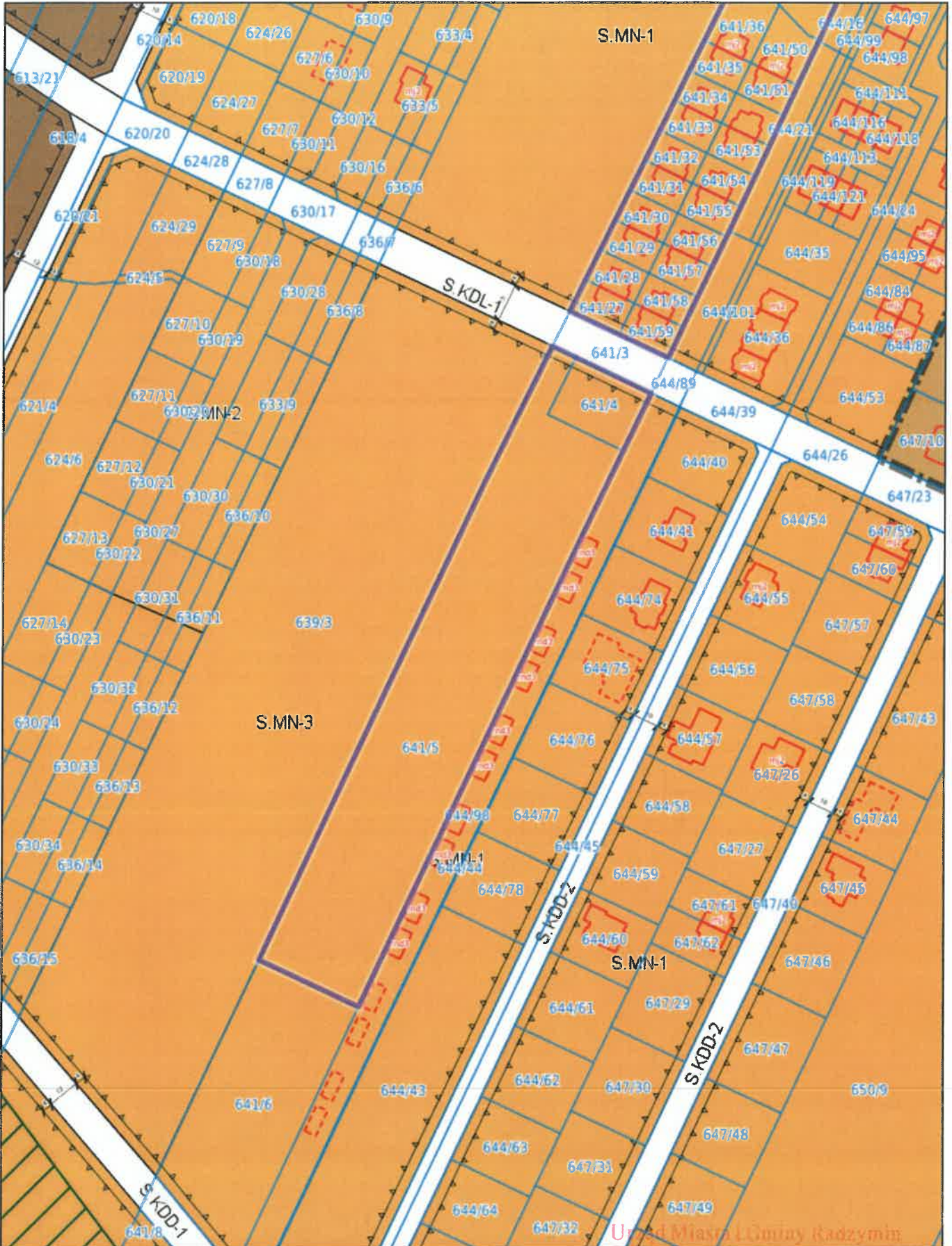
(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

- Teren drogi publicznej dojazdowej "S.KDD-2"



Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą 430/LI/98 z dnia 1998-06-19 oraz 514/XXXVI/2006 z dnia 2006-10-20

Załącznik do wypisu RiZP.6727.1.1358.2021.KM, data wydania 2021-08-16
skala 1 : 2000

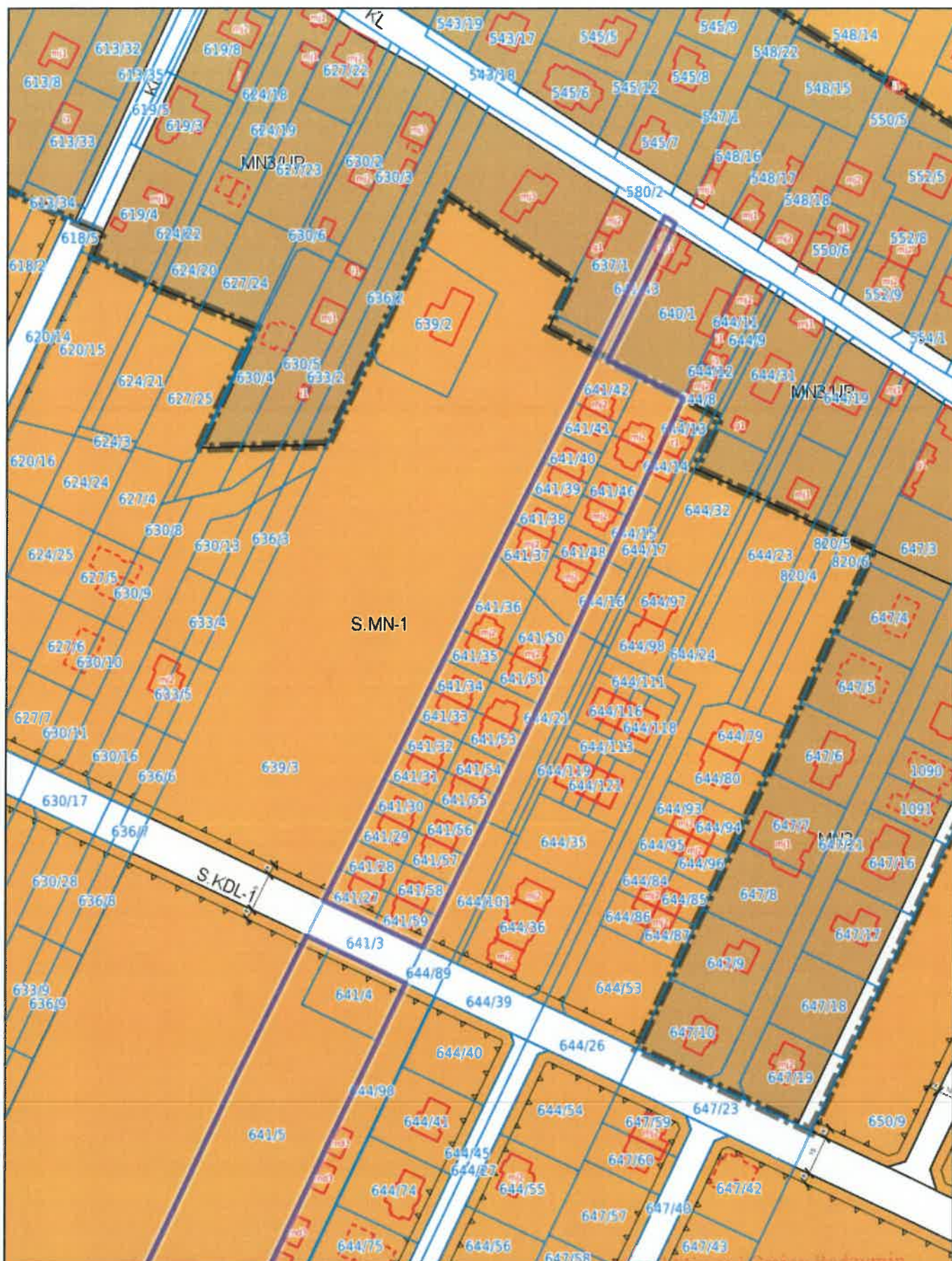




Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą 430/LI/98 z dnia 1998-06-19 oraz 514/XXXVI/2006 z dnia 2006-10-20

Załącznik do wypisu RiZP.6727.1.1358.2021.KM, data wydania 2021-08-16

skala 1 : 2000



oczyszczalni ścieków w Radzyminie.

3. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych do istniejących i projektowanych kolektorów deszczowych przy wykorzystaniu istniejących urządzeń melioracyjnych - z podczyszczeniem i separacją z zanieczyszczeń na terenie inwestycji zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) dopuszcza się rozdrożnienie wód opadowych na terenie działki budowlanej zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

5. Zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł o najmniejszej uciążliwości dla środowiska: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki oraz odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami szczególnymi, czasowo dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z innych źródeł energii.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi.

7. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej oraz projektowanej sieci gazowej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi.

8. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- 1) zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczony dla tych potrzeb teren składowania odpadów;
- 2) obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów.

§ 13.

Na terenie objętym planem nie występują obszary wymagające tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

Rozdział 4.

Postanowienia szczególne.

§ 22.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12. oraz art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem S.P-1 i S.P-2 - 10 %,
- b) dla pozostałych terenów - 0 %.

5. Załączniki

- wrys z planu

Otrzymują:

1. PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Sp. z o.o.

ul. Komunalna 2

05-250 Radzymin

2. a/a

Sporządził: Katarzyna Marcinkiewicz

tel: 226676825

e-mail: kmarcinkiewicz@radzymin.pl

ds.gospodarki,przebieg,tennej,ibudownictwa
Główny specjalista
Katarzyna Marcinkiewicz
7 ul. Komunalna 2

cełkowska

- 12) zakaz budowy zakładów i obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
- 13) możliwość wykorzystania wód powierzchniowych i podziemnych do celów gospodarczych zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Dla terenów znajdujących się w Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania terenu określone w przepisach szczególnych.

§ 6.

Na terenie objętym planem nie występują zabytki ani obiekty dziedzictwa kulturowego objęte prawną ochroną. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują przepisy szczególne.

§ 7.

Na terenie objętym planem nie występują przestrzenie publiczne.

§ 8.

Na obszarze objętym planem nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie, w tym tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi lub osuwania się mas ziemnych.

§ 10.

Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

1. Minimalna odległość obiektów budowlanych od korony rowów melioracyjnych wynosi 6,0 m.
2. Przy lokalizowaniu budynków i budowli w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia i wysokiego napięcia obowiązują przepisy szczególne.
3. Warunkiem podjęcia działalności inwestycyjnej na terenach po powierzchniowej eksploatacji kruszywa jest jego zrekultywowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wykonanie niezbędnych badań, potwierdzających przydatność terenu dla docelowego przeznaczenia terenu.

§ 11.

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1. Układ komunikacyjny na terenie objętym planem stanowią:
 - a) droga zbiorcza będąca poza terenem objętym planem, oznaczona w planie symbolem 1 KZ 18,0-20,0
 - b) układ dróg gminnych lokalnych i dojazdowych.
2. Dla nowej zabudowy oraz zabudowy podlegającej rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania ustala się obowiązek zapewnienia na terenie inwestycji miejsc parkingowych w ilościach:
 - a) dla usług, biur i handlu - 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków, nie mniej niż 2 stanowiska na jeden obiekt usługowy;
 - b) dla gastronomii - 3 miejsca parkingowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych, nie mniej niż 3 miejsca parkingowe;
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej - jedno miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny;
 - d) dla terenów i obiektów przestrzeni publicznej - 10 miejsc parkingowych na 100 użytkowników,
 - e) dla zabudowy pensjonatowej i hoteli - 2 miejsca parkingowe na 10 łóżek, nie mniej niż 2 stanowiska,
 - f) dla zakładów produkcyjnych i rzemiosła - 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych, nie mniej niż 3 stanowiska.
3. Nowe ogrodzenia od strony dróg sytuować w linii rozgraniczającej drogi.

§ 12.

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej w ulicach Gościńiec i Norwida, zasilanej w wodę z ujęcia wody w Aleksandrowie.
2. Gospodarka ściekowa oparta o projektowane kolektory ściekowe w pasach drogowych dróg publicznych, odprowadzające ścieki do miejskiego systemu kanalizacyjnego, odprowadzającego ścieki do istniejącej

- 9) działce budowlanej - rozumie się przez to nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów;
- 10) usługach - należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub wbudowane lokale usługowe służące funkcji usługowej w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, administracji publicznej, rzemiosła z wyłączeniem obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, handlu hurtowego, a także usług wymagających bazy pojazdów mechanicznych;
- 11) usługach towarzyszących - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
- 12) uciążliwości - należy przez to rozumieć takie oddziaływanie na środowisko, które powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów lub norm, określonych w przepisach odrębnych;
- 13) urządzeniu - należy przez to rozumieć urządzenia stacjonarne i niestacjonarne, a także instalacje w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. „Prawo Ochrony Środowiska” (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późniejszymi zmianami);
- 14) powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo
- 15) ładzie przestrzennym - rozumie się przez to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne;
- 16) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne.**

§ 4.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) przemysłu, składów, baz i usług technicznych;
- 4) dróg publicznych.

§ 5.

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i kształtowania zieleni ustala się:

- 1) ochronę istniejących studni i ujęć wody;
- 2) zachowanie zieleni wzdłuż cieków wodnych;
- 3) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zadrzewień i zakrzewień;
- 4) obowiązek konserwacji zieleni w okolicy parkingów na terenach zabudowanych;
- 5) zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od korony rowów melioracyjnych;
- 6) innych budowli i budynków - w odległości mniejszej niż 6,0 m korony rowów melioracyjnych;
- 7) ochronę istniejących cieków wodnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami;
- 8) zakaz zasypywania rowów melioracyjnych;
- 9) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków;
- 11) zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;

1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 110/15 kV w Radzyminie i Nadmie, zasilanych liniami 110 kV Wołomin-Radzymin.
2. Ustala się przeznaczenie terenu pod projektowaną stacją transformatorową "Struga".
3. Wskazuje się przebieg napowietrznej linii dwutorowej 400 kV Miłosna-Płock.
4. Plan rekomenduje skablowanie linii 400 kV w rejonie terenu oznaczonego symbolem 1 UK, w celu uniknięcia kolizji widokowej z projektowanym obiektem kultury.
5. Ustala się zasadę zaopatrzenia użytkowników w energię elektryczną z sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia, lokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg lub poza nimi.

§ 77

Zaopatrzenie w ciepło

1. Ustala się zasadę zaopatrywania w ciepło odbiorców w mieście i gminie ze źródeł własnych.
2. Dopuszcza się lokalizację kotłowni grupowych obsługujących zespoły zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej skoncentrowanej lub usługowej, pod warunkiem zastosowania jako paliwa oleju niskosiarkowego, gazu lub energii elektrycznej.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę kotłowni grupowych w oparciu o paliwo stałe, pod warunkiem zastosowania urządzeń minimalizujących szkodliwy wpływ na środowisko.
4. Zakazuje się ogrzewania paliwem stałym szklarni o powierzchni powyżej 200 m³ na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
5. Zakazuje się ogrzewania paliwem stałym zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych.

§ 78

Usuwanie odpadów

8. Ustala się zasadę usuwania odpadków stałych z miasta i gminy wyspecjalizowanym transportem na składowisko odpadów.
9. Plan przyjmuje zasadę stosowania wstępnej segregacji odpadków.

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr 514/XXXVI/2006

Rozdział 1.

Przepisy wprowadzające.

§ 2.

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717, z późniejszymi zmianami) o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Radzyminie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Radzymin, uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej w Radzyminie Nr 430/LI/98 z dnia 19 czerwca 1998 r;
- 4) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104. Kodeksu Postępowania Administracyjnego);
- 5) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu, stanowiący załączniki nr 1 do niniejszej uchwały;
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

1. Plan ustala zasadę odprowadzania ścieków poprzez dwa systemy kanalizacyjne:
 - 1) centralny układ kanalizacji,
 - 2) kanalizacja obrzeży Zalewu Zegrzyńskiego.
2. Przyjmuje się, że centralny układ kanalizacji obejmie swym zasięgiem miasto Radzymin oraz wsie Dybów, Cegielni, Słupno i Ciemne.
3. Ustala się zasadę odbioru ścieków poprzez system kanałów grawitacyjnych do pompowni ścieków, a następnie kanałami tłocznymi do pompowni centralnej przy ulicy Wróblewskiego i do kanału głównego położonego w ulicach Wróblewskiego i Głowackiego.
4. Ustala się zasadę kierowania ścieków przez kanał tłoczny do biologiczno - mechanicznej oczyszczalni ścieków przy ulicy Przemysłowej.
5. Ustala się zasadę odbioru ścieków z terenu nie objętych systemami kanalizacji transportem przedsiębiorstw wyspecjalizowanych do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków.
6. Ustala się, że odbiornikiem wód pościekowych jest rzeka Beniaminówka.
7. Zakłada się realizację sieci kanalizacyjnej w systemie rozdzielczym.
8. Dopuszcza się lokalizację lokalnych oczyszczalni obsługujących zespoły zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub letniskowej na terenie miasta i gminy, za wyjątkiem terenów objętych strefą ochronną ujęcia wody Wodociągu Północnego.
9. Warunkiem lokalizacji oczyszczalni określonych w ust. 8 jest sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko, w której zostanie udowodnione, między innymi:
 - a) celowość ekonomiczna i/lub większa skuteczność oczyszczania w stosunku do przyjętego w planie systemu,
 - b) odpowiednie podłoże geologiczne wybranego terenu,
 - c) przydatność wybranego odbiornika ścieków do odbioru wód pościekowych,
 - d) brak szkodliwego wpływu na sąsiadujące tereny zabudowy lub chronione.
10. W wypadku lokalizacji oczyszczalni na terenach rolnych, nie objętych szczególną formą ochrony ustaloną w planie, niezbędnym jest uzyskanie zgody władz rolnych.
11. Ustala się zasadę objęcia systemem kanalizacji grawitacyjno - pompowej terenów w granicach strefy ochronnej ujęcia wody z Zalewu Zegrzyńskiego.
12. Przyjmuje się, że system kanalizacji obrzeży Zalewu obejmie wsie Załubice Stare, Załubice Nowe, Arciechów, Borki i przysiółek Siwek.
13. Przyjmuje się, że ścieki będą kierowane systemem magistralnych przewodów kanalizacyjnych do oczyszczalni Orzechowo.
14. Wskazuje się tereny pod lokalizację pompowni.

§ 74

Odprowadzanie wód opadowych

1. Ustala się zasadę odprowadzania wód opadowych z terenów zurbanizowanych miasta Radzymina oraz wsi Słupno poprzez system kanalizacji deszczowej.
2. Przyjmuje się, że odbiornikiem wód opadowych jest rzeka Beniaminówka oraz Rów Sierakowski.
3. Ustala się zasadę budowy dróg i ulic na terenach nie objętych systemem kanalizacji deszczowej w sposób umożliwiający odprowadzenie wód opadowych poprzez system drenów i infiltrację do gruntu.

§ 75

Zaopatrzenie w gaz

1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w gaz użytkowników z terenu miasta i gminy z gazociągu wysokiego ciśnienia 6,3 MPa o średnicy 250 MM Nieporęt-Wyszaków poprzez stacje redukcyjno - pomiarowe w Radzyminie i Rżyskach.
2. Ustala się zachowanie rezerw terenu w liniach rozgraniczających dróg i ulic dla przeprowadzenia sieci rozdzielczej gazowej.

§ 76

Zaopatrzenie w energię elektryczną

szczególnych.

9. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 11. dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować na terenie inwestycji.

10. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

11. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

2) dla istniejących podziałów geodezyjnych minimalna szerokość działki budowlanej wynosi:

a) w zabudowie wolnostojącej - 16,0m,

b) w zabudowie bliźniaczej - 8,0 m;

3) nieprzekraczalną linię zabudowy, ustaloną zgodnie z przepisami szczególnymi, pokazano na rysunku planu;

4) minimalną odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni ustala się zgodnie z przepisami szczególnymi;

5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30 %;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 40 %;

7) nieprzekraczalna wysokość budynków mieszkalnych wynosi:

a) 10,5 m od poziomu terenu,

b) trzy kondygnacje nadziemne.

12. Dla działek, które nie spełniają wymiarów działki budowlanej, określonych w ust. 10. pkt 1, ustala się możliwość zlokalizowania budynku mieszkalnego w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych, dotyczących usytuowania budynków.

4. Inne warunki i zasady wynikające z ustaleń planu

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr 430/LI/98

Rozdział 11 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 72

Zaopatrzenie w wodę

1. Plan ustala zasadę zaopatrzenia w wodę miasta i miejscowości wiejskich gminy Radzymin z wodociągu centralnego.

2. Źródłem zasilania wodociągu jest ujęcie wody wraz ze stacją uzdatniania wody w Aleksandrowie.

3. Przyjmuje się zasadę budowy sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym zasilanym dwustronnie, w celu zapewnienia jej działania w warunkach awarii oraz umożliwienia wyrównania ciśnienia w sieci.

4. Zakłada się uzyskanie wymaganego ciśnienia pożarowego w miejskiej sieci wodociągowej przy wydatku 20 dm³/sek oraz w wiejskiej sieci wodociągowej przy wydatku 10 dm³/sek.

5. Zakłada się budowę przepływowych zbiorników wyrównawczych we wsiach Trzciana i Nadma dla zapewnienia właściwych parametrów dostaw wody na cele przeciwpożarowe dla miejscowości Wolica, Załubice Nowe, Załubice Stare, Borki i Trzciana oraz dla wsi Nadma.

6. Dopuszcza się zastosowanie zamiennie przepompowni sterowanych urządzeniami tyrystorowymi w tych samych węzłach sieci.

7. Dopuszcza się zaopatrywanie w wodę obiektów przemysłowych z własnych ujęć.

8. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę rozproszonej zabudowy wsi oraz zabudowy letniskowej z ujęć własnych.

9. Zakłada się etapowanie budowy sieci wodociągowej w zależności od zmieniającego się kryterium efektywności, wyrażającego się stosunkiem długości sieci do ilości mieszkańców obsługiwanych.

§ 73

Odprowadzanie ścieków

częściach A i E rysunku planu w skali 1:1000.

2. Na terenach oznaczonych symbolem UR plan dopuszcza adaptację, rozbudowę i lokalizację obiektów rzemiosła usługowego lub produkcyjnego.

3. Dopuszcza się lokalizację usług rzemiosła jako obiektu wbudowanego pod warunkiem, że uciążliwość obiektu nie wykracza poza lokal, z zastrzeżeniem ust. 5.

4. Na działkach budowlanych przeznaczonych pod usługi rzemiosła dopuszcza się lokalizację budynku jednorodzinny lub mieszkania dla właściciela obiektu.

5. W wypadku, gdy obiekt usług rzemiosła jest realizowany jako wbudowany w budynek jednorodzinny właściciela, zasięg uciążliwości obiektu może obejmować działkę budowlaną.

6. Zakazuje się lokalizacji obiektów usług rzemiosła o uciążliwości wykraczającej poza działkę budowlaną w następujących wypadkach:

1) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

2) na terenach, na których plan ustala zabudowę mieszkaniową jako funkcję podstawową.

7. Dopuszcza się lokalizację obiektów usług rzemiosła o uciążliwości wykraczającej poza działkę budowlaną w następujących wypadkach:

1) na terenach, na których plan ustala funkcję usług rzemiosła jako funkcję podstawową,

2) na terenach przeznaczonych w planie pod funkcje przemysłowe jako funkcje podstawowe,

3) gdy zasięg uciążliwości obiektu poza granicami działki obejmuje obiekty i urządzenia terenu tworząc uciążliwość, jak obiekty przemysłu, rzemiosła, drogi i ulice, place postojowe i inne.

8. W stosunku do obiektów lokalizowanych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia § 4 i § 5.

9. Nakazuje się zachowanie co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej pokrytej roślinnością,

10. W stosunku do obiektów lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta obowiązują ustalenia § 13.

11. Nakazuje się wydzielenie niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników w granicach działki budowlanej.

Dla "S.MN-1" (Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

§ 15.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem S.MN-1, S.MN-2 i S.MN-3.

2. Na terenach zabudowy, o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb tej zabudowy budynkami garażowymi i gospodarczymi, infrastrukturą techniczną, parkingami i podjazdami, małą architekturą oraz usługami towarzyszącymi.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których jest mowa w ust. 1. ustala się realizację:

a) usług,

b) budynków i urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej.

4. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem S.MN-2 ustala się jako tymczasowy sposób zagospodarowania terenu eksploatację kopalni do czasu wyeksploatowania złoża. Dla dokonania zmiany tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu na docelowy obowiązują ustalenia § 10 ust. 3.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem S.MN-3 obowiązują ustalenia § 10 ust. 3.

6. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.

7. Dla terenów znajdujących się w Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania terenu określone w przepisach szczególnych.

8. Dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/57**, obręb **Ślupno**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/58**, obręb **Ślupno**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/59**, obręb **Ślupno**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

2b. Ustalenia dodatkowe

3. Charakter zabudowy (przepisy szczegółowe)

Dla "KL" *(Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą 430/LI/98 z 1998-06-19)*

§ 67

Drogi i ulice o funkcji lokalnej

1. Plan ustala przebieg dróg i ulic o funkcji lokalnej, oznaczonych symbolem KL, wskazanych na rysunku planu w skali 1:5000 oraz na częściach A, B, C, D, E i F rysunku planu w skali 1:1000.
2. Szerokość dróg i ulic w liniach rozgraniczających została określona na rysunku planu liczbą przy symbolu literowym drogi lub ulicy.
3. Drogi i ulice, których przebieg określono orientacyjnie, wyróżnia się odpowiednim oznaczeniem graficznym linii rozgraniczających.
4. Postulowana szerokość jezdni: 5,5 m do 7,0 m.

Dla "MN3/UR" *(Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą 430/LI/98 z 1998-06-19)*

§ 23

Zabudowa jednorodzinna o charakterze wiejskim

1. Przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodziną o charakterze wiejskim oznacza się symbolem MN3 na rysunku planu w skali 1:5000 oraz na częściach E i F rysunku planu w skali 1:1000.
2. Dopuszcza się realizację obiektów usługowych wbudowanych lub wolno stojących o uciążliwości nie przekraczającej granic działki budowlanej.
3. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje.
4. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych oraz szklarni.
5. Zaleca się stosowanie dachów pochyłych oraz form architektonicznych zharmonizowanych z krajobrazem.
6. Nakazuje się zachowanie co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej pokrytej roślinnością, z wyjątkiem przypadków określonych w pkt 8.
7. Nakazuje się wydzielenie niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów mieszkańców i użytkowników w granicach działki budowlanej.
8. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej MN3 położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, określonych oznaczeniem graficznym na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 4 i § 5.
9. Dla terenów położonych w granicach części E i F planu w skali 1:1000 obowiązują ustalenia zapisane w rozdziale 12.

§ 33

Usługi rzemiosła

1. Przeznaczenie terenu pod usługi rzemiosła oznacza się symbolem UR na rysunku planu w skali 1:5000 oraz na

- Zabudowa jednorodzinna o charakterze wiejskim/Usługi rzemiosła "MN3/UR"

Działka numer ewidencyjny **641/44**, obręb **Ślupno**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/45**, obręb **Ślupno**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/46**, obręb **Ślupno**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/47**, obręb **Ślupno**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/48**, obręb **Ślupno**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/49**, obręb **Ślupno**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/50**, obręb **Ślupno**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/51**, obręb **Ślupno**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/52**, obręb **Ślupno**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/53**, obręb **Ślupno**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/54**, obręb **Ślupno**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/55**, obręb **Ślupno**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/56**, obręb **Ślupno**

Działka numer ewidencyjny **641/31**, obręb **Ślupno**
(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/32**, obręb **Ślupno**
(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/33**, obręb **Ślupno**
(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/34**, obręb **Ślupno**
(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/35**, obręb **Ślupno**
(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/36**, obręb **Ślupno**
(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/37**, obręb **Ślupno**
(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/38**, obręb **Ślupno**
(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/39**, obręb **Ślupno**
(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/40**, obręb **Ślupno**
(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/41**, obręb **Ślupno**
(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/42**, obręb **Ślupno**
(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/43**, obręb **Ślupno**
(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 430/LI/98 z 1998-06-19)
- Droga/ulica lokalna "KL"



WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wnioskodawca:
**PRZEDSIĘBIORSTWO
WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI
Sp. z o.o.
ul. Komunalna 2
05-250 Radzymin**

1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Miejskiej w Radzyminie Nr 430/LI/98 z dnia 1998-06-19 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Radzymin ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego nr 62 z dnia 1998-10-20, poz. 293

Uchwała Rady Miejskiej w Radzyminie Nr 514/XXXVI/2006 z dnia 2006-10-20 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Radzymin obejmującego obszar Słupna w kwartale ul. Jana Pawła II, ul. Norwida po stronie zachodniej do granicy lasu, ul. Gościniec po stronie zachodniej oraz ul. Staffa po stronie północnej ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 236 z dnia 2006-11-21, poz. 8663

2a. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Działka numer ewidencyjny **641/5**, obręb **Słupno**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/4**, obręb **Słupno**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/27**, obręb **Słupno**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/28**, obręb **Słupno**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/29**, obręb **Słupno**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"

Działka numer ewidencyjny **641/30**, obręb **Słupno**

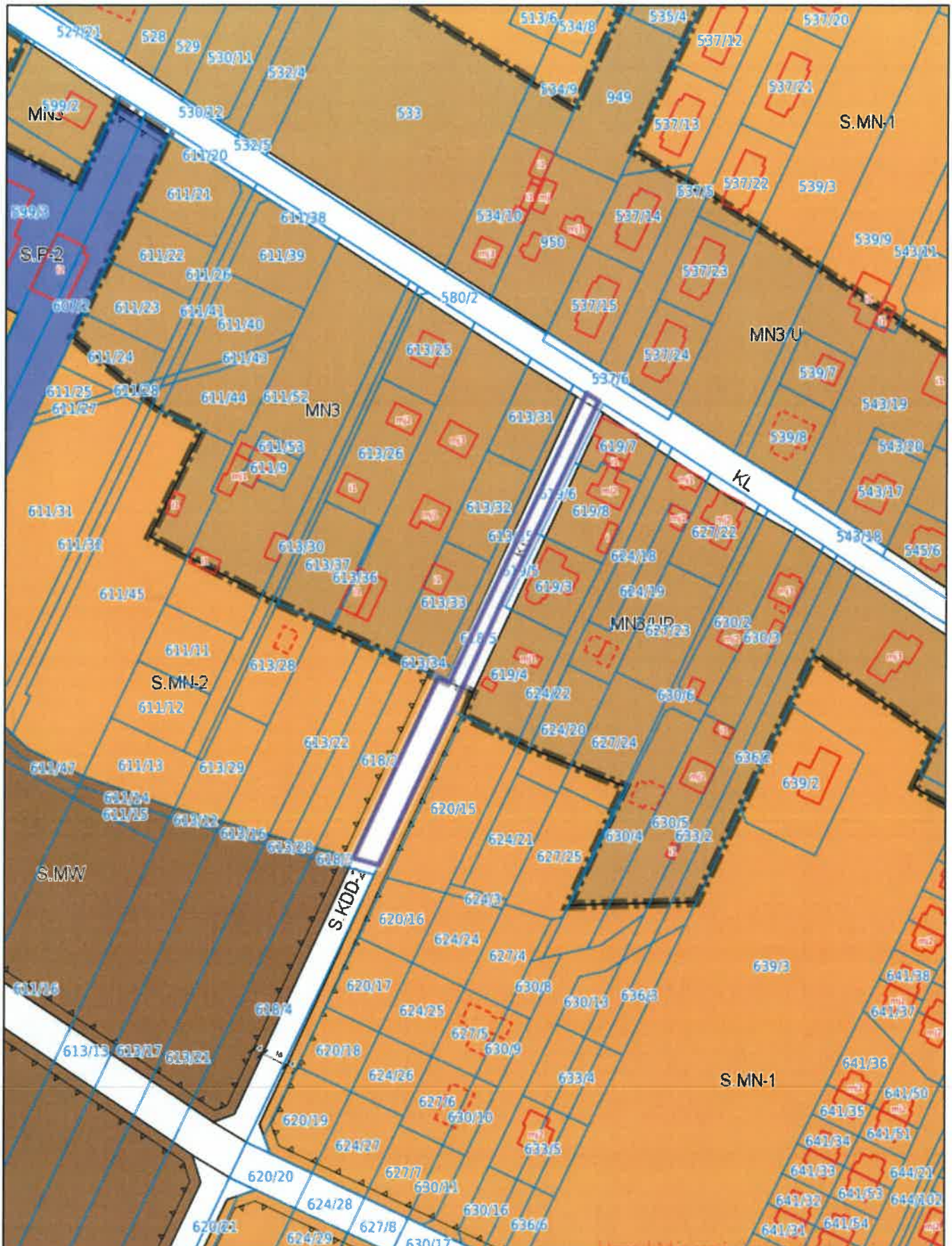
(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "S.MN-1"



Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą
430/LI/98 z dnia 1998-06-19 oraz 514/XXXVI/2006 z dnia 2006-10-20

Załącznik do wypisu RiZP.6727.1.1359.2021.KM, data wydania 2021-08-16
skala 1 : 2000



Dotyczy działki numer 618/5 z obrębu Słupno

Urząd Miasta i Gminy Kozłowo
Referat Rozwoju i Zagospodarowania
Przestrzennego

Pl. T. Kościuszki 2, 01-250 Radzymin
tel. 22 667 67 67, fax 22 657 65 93

olej opałowy o niskiej zawartości siarki oraz odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami szczególnymi, czasowo dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z innych źródeł energii.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi.

7. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej oraz projektowanej sieci gazowej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi.

8. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- 1) zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczony dla tych potrzeb teren składowania odpadów;
- 2) obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów.

§ 13.

Na terenie objętym planem nie występują obszary wymagające tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

Rozdział 4. Postanowienia szczególne.

§ 22.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12. oraz art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem S.P-1 i S.P-2 - 10 %,
- b) dla pozostałych terenów - 0 %.

5. Załączniki

- wrys z planu

z up. Burmistrza
Katarzyna Marcinkiewicz
Główny Architekt
ds. gospodarki przestrzennej i budownictwa



Otrzymują:

1. PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI
Sp. z o.o.
ul. Komunalna 2
05-250 Radzymin
2. a/a

Sporządził: Katarzyna Marcinkiewicz
tel: 226676825
e-mail: kmarcinkiewicz@radzymin.pl

narażone na niebezpieczeństwo powodzi lub osuwania się mas ziemnych.

§ 10.

Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

1. Minimalna odległość obiektów budowlanych od korony rowów melioracyjnych wynosi 6,0 m.
2. Przy lokalizowaniu budynków i budowli w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia i wysokiego napięcia obowiązują przepisy szczególne.
3. Warunkiem podjęcia działalności inwestycyjnej na terenach po powierzchniowej eksploatacji kruszywa jest jego zrekultywowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wykonanie niezbędnych badań, potwierdzających przydatność terenu dla docelowego przeznaczenia terenu.

§ 11.

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1. Układ komunikacyjny na terenie objętym planem stanowią:
 - a) droga zbiorcza będąca poza terenem objętym planem, oznaczona w planie symbolem 1 KZ 18,0-20,0
 - b) układ dróg gminnych lokalnych i dojazdowych.
2. Dla nowej zabudowy oraz zabudowy podlegającej rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania ustala się obowiązek zapewnienia na terenie inwestycji miejsc parkingowych w ilościach:
 - a) dla usług, biur i handlu - 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków, nie mniej niż 2 stanowiska na jeden obiekt usługowy;
 - b) dla gastronomii - 3 miejsca parkingowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych, nie mniej niż 3 miejsca parkingowe;
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej - jedno miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny;
 - d) dla terenów i obiektów przestrzeni publicznej - 10 miejsc parkingowych na 100 użytkowników,
 - e) dla zabudowy pensjonatowej i hoteli - 2 miejsca parkingowe na 10 łóżek, nie mniej niż 2 stanowiska,
 - f) dla zakładów produkcyjnych i rzemiosła - 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych, nie mniej niż 3 stanowiska.
3. Nowe ogrodzenia od strony dróg sytuować w linii rozgraniczającej drogi.

§ 12.

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej w ulicach Gościniec i Norwida, zasilanej w wodę z ujęcia wody w Aleksandrowie.
2. Gospodarka ściekowa oparta o projektowane kolektory ściekowe w pasach drogowych dróg publicznych, odprowadzające ścieki do miejskiego systemu kanalizacyjnego, odprowadzającego ścieki do istniejącej oczyszczalni ścieków w Radzyminie.
3. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - 1) odprowadzanie wód opadowych do istniejących i projektowanych kolektorów deszczowych przy wykorzystaniu istniejących urządzeń melioracyjnych - z podczyszczeniem i separacją z zanieczyszczeń na terenie inwestycji zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) dopuszcza się rozdrożenie wód opadowych na terenie działki budowlanej zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 3) zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.
5. Zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł o najmniejszej uciążliwości dla środowiska: gaz, energia elektryczna,

z wyłączeniem obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, handlu hurtowego, a także usług wymagających bazy pojazdów mechanicznych;

11) usługach towarzyszących - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;

12) uciążliwości - należy przez to rozumieć takie oddziaływanie na środowisko, które powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów lub norm, określonych w przepisach odrębnych;

13) urządzeniu - należy przez to rozumieć urządzenia stacjonarne i niestacjonarne, a także instalacje w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. „Prawo Ochrony Środowiska” (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późniejszymi zmianami);

14) powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo

15) ładzie przestrzennym - rozumie się przez to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne;

16) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne.

§ 5.

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i kształtowania zieleni ustala się:

- 1) ochronę istniejących studni i ujęć wody;
- 2) zachowanie zieleni wzdłuż cieków wodnych;
- 3) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zadrzewień i zakrzewień;
- 4) obowiązek konserwacji zieleni w okolicy parkingów na terenach zabudowanych;
- 5) zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od korony rowów melioracyjnych;
- 6) innych budowli i budynków - w odległości mniejszej niż 6,0 m korony rowów melioracyjnych;
- 7) ochronę istniejących cieków wodnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami;
- 8) zakaz zasypywania rowów melioracyjnych;
- 9) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków;
- 11) zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
- 12) zakaz budowy zakładów i obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
- 13) możliwość wykorzystania wód powierzchniowych i podziemnych do celów gospodarczych zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Dla terenów znajdujących się w Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania terenu określone w przepisach szczególnych.

§ 6.

Na terenie objętym planem nie występują zabytki ani obiekty dziedzictwa kulturowego objęte prawną ochroną. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują przepisy szczególne.

§ 7.

Na terenie objętym planem nie występują przestrzenie publiczne.

§ 8.

Na obszarze objętym planem nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie, w tym tereny górnicze,

5. Ustala się zasadę zaopatrzenia użytkowników w energię elektryczną z sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia, lokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg lub poza nimi.

§ 77

Zaopatrzenie w ciepło

1. Ustala się zasadę zaopatrywania w ciepło odbiorców w mieście i gminie ze źródeł własnych.
2. Dopuszcza się lokalizację kotłowni grupowych obsługujących zespoły zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej skoncentrowanej lub usługowej, pod warunkiem zastosowania jako paliwa oleju niskosiarkowego, gazu lub energii elektrycznej.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę kotłowni grupowych w oparciu o paliwo stałe, pod warunkiem zastosowania urządzeń minimalizujących szkodliwy wpływ na środowisko.
4. Zakazuje się ogrzewania paliwem stałym szklarni o powierzchni powyżej 200 m³ na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
5. Zakazuje się ogrzewania paliwem stałym zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych.

§ 78

Usuwanie odpadów

8. Ustala się zasadę usuwania odpadków stałych z miasta i gminy wyspecjalizowanym transportem na składowisko odpadów.
9. Plan przyjmuje zasadę stosowania wstępnej segregacji odpadków.

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr 514/XXXVI/2006

Rozdział 1. Przepisy wprowadzające.

§ 2.

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Radzyminie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Radzymin, uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej w Radzyminie Nr 430/LI/98 z dnia 19 czerwca 1998 r.;
- 4) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104. Kodeksu Postępowania Administracyjnego);
- 5) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu, stanowiący załączniki nr 1 do niniejszej uchwały;
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) działce budowlanej - rozumie się przez to nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów;
- 10) usługach - należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub wbudowane lokale usługowe służące funkcji usługowej w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, administracji publicznej, rzemiosła

kanalami tłocznymi do pompowni centralnej przy ulicy Wróblewskiego i do kanału głównego położonego w ulicach Wróblewskiego i Głowackiego.

4. Ustala się zasadę kierowania ścieków przez kanał tłoczny do biologiczno - mechanicznej oczyszczalni ścieków przy ulicy Przemysłowej.
5. Ustala się zasadę odbioru ścieków z terenu nie objętych systemami kanalizacji transportem przedsiębiorstw wyspecjalizowanych do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków.
6. Ustala się, że odbiornikiem wód pościekowych jest rzeka Beniaminówka.
7. Zakłada się realizację sieci kanalizacyjnej w systemie rozdzielczym.
8. Dopuszcza się lokalizację lokalnych oczyszczalni obsługujących zespoły zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub letniskowej na terenie miasta i gminy, za wyjątkiem terenów objętych strefą ochronną ujęcia wody Wodociągu Północnego.
9. Warunkiem lokalizacji oczyszczalni określonych w ust. 8 jest sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko, w której zostanie udowodnione, między innymi:
 - a) celowość ekonomiczna i/lub większa skuteczność oczyszczania w stosunku do przyjętego w planie systemu,
 - b) odpowiednie podłoże geologiczne wybranego terenu,
 - c) przydatność wybranego odbiornika ścieków do odbioru wód pościekowych,
 - d) brak szkodliwego wpływu na sąsiadujące tereny zabudowy lub chronione.
10. W wypadku lokalizacji oczyszczalni na terenach rolnych, nie objętych szczególną formą ochrony ustaloną w planie, niezbędnym jest uzyskanie zgody władz rolnych.
11. Ustala się zasadę objęcia systemem kanalizacji grawitacyjno - pompowej terenów w granicach strefy ochronnej ujęcia wody z Zalewu Zegrzyńskiego.
12. Przyjmuje się, że system kanalizacji obrzeży Zalewu obejmie wsie Załubice Stare, Załubice Nowe, Arciechów, Borki i przysiółek Siwek.
13. Przyjmuje się, że ścieki będą kierowane systemem magistralnych przewodów kanalizacyjnych do oczyszczalni Orzechowo.
14. Wskazuje się tereny pod lokalizację pompowni.

§ 74

Odprowadzanie wód opadowych

1. Ustala się zasadę odprowadzania wód opadowych z terenów zurbanizowanych miasta Radzymina oraz wsi Słupno poprzez system kanalizacji deszczowej.
2. Przyjmuje się, że odbiornikiem wód opadowych jest rzeka Beniaminówka oraz Rów Sierakowski.
3. Ustala się zasadę budowy dróg i ulic na terenach nie objętych systemem kanalizacji deszczowej w sposób umożliwiający odprowadzenie wód opadowych poprzez system drenów i infiltrację do gruntu.

§ 75

Zaopatrzenie w gaz

1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w gaz użytkowników z terenu miasta i gminy z gazociągu wysokiego ciśnienia 6,3 MPa o średnicy 250 MM Nieporęt-Wyszków poprzez stacje redukcyjno - pomiarowe w Radzyminie i Rżyskach.
2. Ustala się zachowanie rezerw terenu w liniach rozgraniczających dróg i ulic dla przeprowadzenia sieci rozdzielczej gazowej.

§ 76

Zaopatrzenie w energię elektryczną

1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 110/15 kV w Radzyminie i Nadmie, zasilanych liniami 110 kV Wołomin-Radzymin.
2. Ustala się przeznaczenie terenu pod projektowaną stację transformatorową "Struga".
3. Wskazuje się przebieg napowietrznej linii dwutorowej 400 kV Miłosna-Płock.
4. Plan rekomenduje skablowanie linii 400 kV w rejonie terenu oznaczonego symbolem 1 UK, w celu uniknięcia kolizji widokowej z projektowanym obiektem kultury.

§ 21.

1. Wyznacza się teren drogi publicznej dojazdowej w ciągu drogi gminnej, oznaczonej na rysunku symbolem S.KDD-2.
2. W liniach rozgraniczających dróg o których mowa w ust. 1:
 - 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
 - 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi.
3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0 m.
4. Minimalna odległość obiektów budowlanych wynosi 6,0 m do krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Na terenach zainwestowanych dopuszcza się usytuowanie budynków w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.
6. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających drogi oraz niezbędnych korekt przebiegu drogi, wynikających ze stanu formalnego, przepisów szczególnych oraz istniejącego zainwestowania - w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

4. Inne warunki i zasady wynikające z ustaleń planu

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr 430/LI/98

Rozdział 11 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 72

Zaopatrzenie w wodę

1. Plan ustala zasadę zaopatrzenia w wodę miasta i miejscowości wiejskich gminy Radzymin z wodociągu centralnego.
2. Źródłem zasilania wodociągu jest ujęcie wody wraz ze stacją uzdatniania wody w Aleksandrowie.
3. Przyjmuje się zasadę budowy sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym zasilanym dwustronnie, w celu zapewnienia jej działania w warunkach awarii oraz umożliwienia wyrównania ciśnienia w sieci.
4. Zakłada się uzyskanie wymaganego ciśnienia pożarowego w miejskiej sieci wodociągowej przy wydatku 20 dm³/sek oraz w wiejskiej sieci wodociągowej przy wydatku 10 dm³/sek.
5. Zakłada się budowę przepływowych zbiorników wyrównawczych we wsiach Trzciana i Nadma dla zapewnienia właściwych parametrów dostaw wody na cele przeciwpożarowe dla miejscowości Wolica, Załubice Nowe, Załubice Stare, Borki i Trzciana oraz dla wsi Nadma.
6. Dopuszcza się zastosowanie zamiennie przepompowni sterowanych urządzeniami tyrystorowymi w tych samych węzłach sieci.
7. Dopuszcza się zaopatrywanie w wodę obiektów przemysłowych z własnych ujęć.
8. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę rozproszonej zabudowy wsi oraz zabudowy lotniskowej z ujęć własnych.
9. Zakłada się etapowanie budowy sieci wodociągowej w zależności od zmieniającego się kryterium efektywności, wyrażającego się stosunkiem długości sieci do ilości mieszkańców obsługiwanych.

§ 73

Odprowadzanie ścieków

1. Plan ustala zasadę odprowadzania ścieków poprzez dwa systemy kanalizacyjne:
 - 1) centralny układ kanalizacji,
 - 2) kanalizacja obrzeży Zalewu Zegrzyńskiego.
2. Przyjmuje się, że centralny układ kanalizacji obejmie swym zasięgiem miasto Radzymin oraz wsie Dybów, Cegielni, Słupno i Ciemne.
3. Ustala się zasadę odbioru ścieków poprzez system kanałów grawitacyjnych do pompowni ścieków, a następnie



WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wnioskodawca:
**PRZEDSIĘBIÓRSTWO
WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI
Sp. z o.o.
ul. Komunalna 2
05-250 Radzymin**

1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Miejskiej w Radzyminie Nr 430/LI/98 z dnia 1998-06-19 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Radzymin ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego nr 62 z dnia 1998-10-20, poz. 293

Uchwała Rady Miejskiej w Radzyminie Nr 514/XXXVI/2006 z dnia 2006-10-20 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Radzymin obejmującego obszar Słupna w kwartale ul. Jana Pawła II, ul. Norwida po stronie zachodniej do granicy lasu, ul. Gościniec po stronie zachodniej oraz ul. Staffa po stronie północnej ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 236 z dnia 2006-11-21, poz. 8663

2a. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Działka numer ewidencyjny **618/5**, obręb **Słupno**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

- Teren drogi publicznej dojazdowej **"S.KDD-2"**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 430/LI/98 z 1998-06-19)

- Droga/ulica lokalna **"KL"**

- Droga/ulica lokalna **"KL"**

2b. Ustalenia dodatkowe

3. Charakter zabudowy (przepisy szczegółowe)

Dla **"KL"** *(Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą 430/LI/98 z 1998-06-19)*

§ 67

Drogi i ulice o funkcji lokalnej

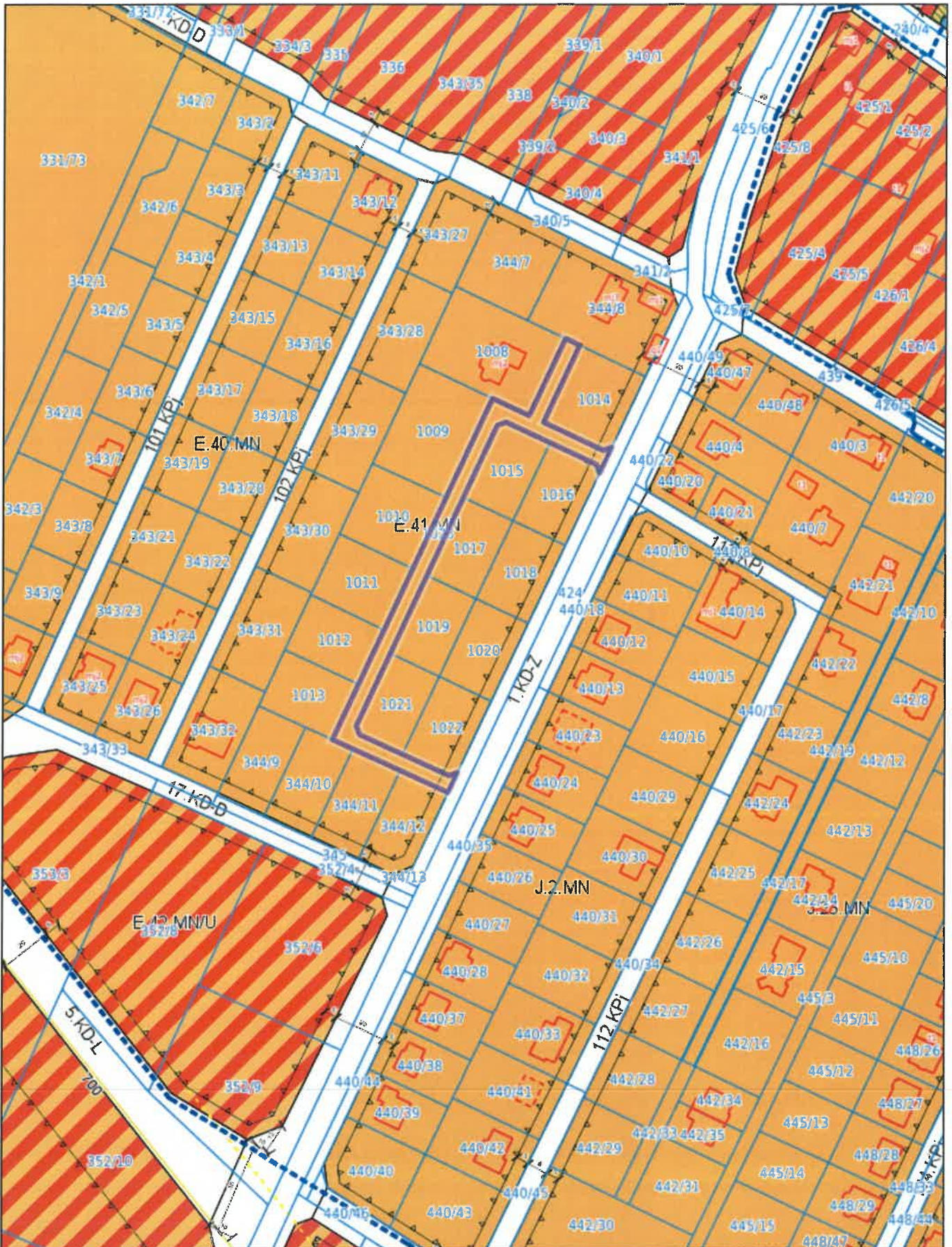
1. Plan ustala przebieg dróg i ulic o funkcji lokalnej, oznaczonych symbolem KL, wskazanych na rysunku planu w skali 1:5000 oraz na częściach A, B, C, D, E i F rysunku planu w skali 1:1000.
2. Szerokość dróg i ulic w liniach rozgraniczających została określona na rysunku planu liczbą przy symbolu literowym drogi lub ulicy.
3. Drogi i ulice, których przebieg określono orientacyjnie, wyróżnia się odpowiednim oznaczeniem graficznym linii rozgraniczających.
4. Postulowana szerokość jezdni: 5,5 m do 7,0 m.

Dla **"S.KDD-2"** *(Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)*



Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą 562/XLVIII/2018 z dnia 2018-03-26

Załącznik do wypisu rlpz.6727.1.1357.2021.KM, data wydania 2021-08-16
skala 1 : 2000



Dotyczy działki numer 193 z obrębów Słupno, numer 188/6 z obrębów Słupno, numer 188/7 z obrębów Słupno, numer 195/3 z obrębów Słupno, numer 1023 z obrębów Słupno

Dokument wygenerowano z serwisu radzymin.e-mapa.net funkcjonującego w technologii firmy Geo-System sp. z o.o. dnia 2021-08-16 14:13:53 przez: Katarzyna Marcinkiewicz tel. 226676825

Urząd Miasta i Gminy Radzymin
Załącznik do Wypisu z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
ul. T. Kościuszki 2, 05-250 Radzymin
tel. 22 667 67 67, fax 22 667 63 97

2) dopuszcza się realizację wspólnych miejsc selektywnej zbiórki odpadów dla kilku działek budowlanych.

§ 14. 1. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

2. W przypadku, gdy plan nie ustala nieprzekraczalnych linii zabudowy obowiązuje lokalizowanie budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich pozostałych ustaleń planu.

3. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, położonej w obrębie wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, według ustaleń szczegółowych dla terenów.

4. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, położonej poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z prawem do remontu, przebudowy w ramach istniejącej bryły, nadbudowy w istniejącym obrysie oraz zmiany sposobu zagospodarowania, według ustaleń szczegółowych dla terenów.

5. Przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczą elementów linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego oraz niskiego napięcia oraz stacji przekaźnikowych i innych urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 15. Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów tymczasowych związanych z prowadzeniem robót budowlanych.

5. Załączniki

- wyrys z planu

z up. Burmistrza
Katarzyna Marcinkiewicz
Główny Inżynier
ds. gospodarki wiejskiej i budownictwa

Otrzymują:

1. PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Sp. z o.o.

ul. Komunalna 2

05-250 Radzymin

2. a/a

Sporządził: Katarzyna Marcinkiewicz

tel: 226676825

e-mail: kmarcinkiewicz@radzymin.pl

- i projektowanej ogólnospławnej sieci kanalizacji bądź do lokalnych urządzeń i instalacji, w tym przemysłowych oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem pkt. 3 i 4;
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w postaci szamb;
 - 4) dopuszcza się zachowanie istniejących przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 5) ustala się nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej do gminnej sieci kanalizacji w momencie jej realizacji, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 6) ustala się minimalną średnicę nowo-budowanej sieci zbiorczej - 200 mm.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
- 1) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania; wody te należy zagospodarować lub odprowadzić w ramach własnego terenu lub odprowadzić do ziemi;
 - 2) dopuszcza się zagospodarowania wód opadowych i roztopowych dla terenów U/SM i P w zbiornikach i urządzeniach retencyjnych, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie podczyszczania wód opadowych i roztopowych;
 - 3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do gminnej sieci kanalizacji - po jej realizacji oraz do rowów, według przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
 - 4) ustala się zachowanie i przebudowę rowów oznaczonych na rysunku planu w celu wytworzenia systemu odprowadzania nadmiaru wód opadowych lub roztopowych według przepisów paragrafu 8 pkt 3;
 - 5) nakazuje się zachowanie i odtworzenie ciągłości systemu rowów według rysunku planu, przepisów paragrafu 8 pkt 3 oraz według ustaleń szczegółowych dla terenów.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia;
 - 2) ustala się, że doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków odbywać się będzie poprzez rozdzielczą sieć gazową.
6. W zakresie elementów przesyłowych sieci gazowej: dopuszcza się zachowanie przebudowę, rozbudowę istniejących przewodów gazowych wysokiego ciśnienia DN700.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się, że zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie ze stacji elektroenergetycznych transformatorowych 110/15 kV położonych poza obszarem planu;
 - 2) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZL oraz ZLD;
 - 3) ustala się budowę nowych sieci i rozbudowę istniejących w systemie kablowym oraz napowietrznym;
 - 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracji rozproszonej z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.
8. W zakresie tranzytowych elementów systemu elektroenergetycznego:
- 1) dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV;
 - 2) dopuszcza się skablowanie linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia pod warunkiem prowadzenia przewodów kablowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych.
9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło istniejących i planowanych obiektów z indywidualnych źródeł, pod warunkiem wykorzystania instalacji grzewczych ekologicznie czystych;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej z wyjątkiem elektrowni wiatrowej.
10. W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne ustala się, że obsługa telekomunikacyjna odbywać się będzie:
- 1) z wykorzystaniem sieci kablowej;
 - 2) z sieci radiowych i komórkowych za pośrednictwem istniejących i projektowanych stacji bazowych telefonii komórkowej położonej na i poza obszarem objętym planem.
11. W zakresie usuwania odpadów stałych:
- 1) nakazuje się wyposażenie każdej działki budowlanej w miejsca pod urządzenia do zbiórki odpadów;

rysunku planu.

2. W zakresie ścieżek rowerowych:

- 1) ustala się prowadzenie ścieżek rowerowych dwukierunkowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami 1.KD-Z, 2.1.KD-Z, 2.2.KD-Z, 3.KD-Z, 4.KD-L i 5.KD-L;
- 2) ustala się minimalną szerokość ścieżek rowerowych dwukierunkowych wynoszącą 2 m;
- 3) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w pozostałych drogach.

3. W zakresie chodników:

1) ustala się realizację chodników:

- a) w liniach rozgraniczających dróg zbiorczych i lokalnych po obu stronach drogi,
- b) w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych co najmniej po jednej stronie drogi zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów dróg;

2) ustala się minimalną szerokość chodnika wynoszącą 2 m o ile ustalenia szczegółowe dla dróg nie stanowią inaczej.

4. W zakresie transportu zbiorowego: dopuszcza się prowadzenie transportu zbiorowego, autobusowego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

5. W zakresie parkowania:

- 1) ustala się realizację potrzeb parkingowych dla obiektów nowo-realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
- 2) ustala się wskaźniki parkingowe miejsc dla samochodów osobowych i rowerów według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 3) dopuszcza się parkowanie przyuliczne na terenach dróg publicznych lokalnych i dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 15 m.

6. W zakresie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych: nie więcej niż 12 m,
- b) dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury: nie więcej niż 5 m.

2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

§ 13. 1. Ustala się zasady przebudowy, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się prowadzenie liniowych urządzeń gminnych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných;
- 2) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej zgodnie z pkt 1 dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZL i ZLD;
- 3) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej za pośrednictwem istniejących przewodów rozdzielczych zasilanych z istniejących i projektowanych magistrali wodociągowych;
- 2) do czasu rozbudowy zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody;
- 3) ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i nowo-realizowanej zabudowy do gminnej sieci wodociągowej po jej realizacji;
- 4) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie dla celów ogólnodostępnych ujęć czerpalnych;
- 5) ustala się minimalną średnicę nowo-budowanej sieci zbiorczej - 80 mm.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej istniejącej i projektowanej ogólnospławnej sieci kanalizacji;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych i komunalnych do gminnej istniejącej

§ 9. Na terenach objętych planem obowiązują następujące wymagania przy inwestowaniu i zagospodarowywaniu terenów:

- 1) ustala się obszary wskazane do rekultywacji, wyznaczone na rysunku planu, dla których:
 - a) ustala się rekultywację na cele budowlane, zgodne z przeznaczeniem poszczególnych terenów,
 - b) obowiązuje zapewnienie stabilności gruntu zgodne z wymogami docelowego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu geologii;
- 2) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
 - a) wskazuje się strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego wzdłuż linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV – po 19m w każdą stronę od jej osi,
 - b) w zasięgu strefy wymienionej w pkt a, w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przewidzianych na pobyt ludzi;
- 3) ustala się zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów odrębnych, poprzez wskazanie terenów, które należy traktować jako:
 - a) przeznaczone pod „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” – tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN i MNe,
 - b) przeznaczone pod „tereny mieszkaniowo – usługowe” – tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U i U/MN,
 - c) związane z czasowym pobytem dzieci i młodzieży – tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
- 4) wskazuje się zasięg stref ~~obserwowanych~~ od gazociągu wysokiego ciśnienia DN700 w odległości 25 m od osi gazociągu, według rysunku planu; (stwierdzono nieważność Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, sygn. akt: IV SA Wa 2874/18 z dn. 19.02.2019 r.)
- 5) w strefach ~~obserwowanych~~ od gazociągów wysokiego ciśnienia obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przepisów dla gazociągów przesyłowych. (stwierdzono nieważność Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, sygn. akt: IV SA Wa 2874/18 z dn. 19.02.2019 r.)

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury:

- 1) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej KZ-W w granicach wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) w granicach stref ochrony archeologicznej KZ-W w przypadku prowadzenia robót ziemnych lub zmian zagospodarowania terenu obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

§ 11. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) kąt położenia granic działek do pasa drogowego będzie się mieścił w przedziale 75° – 105° .

3. Parametry działek określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

4. Istniejące w dniu wejścia w życie planu działki, nie spełniające ustaleń dotyczących wielkości działki i szerokości frontu zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu pozostałych wskaźników wynikających z ustaleń szczegółowych dla terenów, pod warunkiem, że wymiary i kształt geometryczny działek pozwalają na zabudowę zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

§ 12. 1. Ustala się zasady przebudowy i budowy układu drogowego:

- 1) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią: drogi zbiorcze, oraz drogi lokalne i dojazdowe, wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 2) ustala się powiązania dróg publicznych poprzez skrzyżowania jednopoziomowe;
- 3) dla nowo-tworzonych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość:
 - a) 8 m – dla dróg służących obsłudze więcej niż 10 działek budowlanych,
 - b) 6 m – dla dróg służących obsłudze nie więcej niż 10 działek budowlanych;
- 4) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego ustala się na skrzyżowaniach dróg publicznych realizację trójkątów widoczności o boku 5 m na 5 m, z wyjątkami oznaczonymi i wymiarowanymi innymi wymiarami na

c) do linii elewacji budynków usługowych, od strony dróg, od których te budynki są obsługiwane;
2) dopuszcza się realizację ogrodzeń od strony terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i ciągi pieszo-jezdne po spełnieniu następujących warunków:

a) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać:

- 5 m od poziomu terenu – dla terenów oznaczonych symbolami UO, w rejonie lokalizacji boisk sportowych,
- 2,5 m od poziomu terenu - dla terenów oznaczonych symbolami UO w rejonach pozostałych oraz dla terenów U,
- 3,5 m - dla terenów P i U/SM,
- 1,8 m od poziomu terenu – dla pozostałych terenów,

b) części pełne ogrodzeń nie mogą być wyższe niż 0,6 metra od poziomu terenu,

c) zakazuje się realizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;

3) zakazuje się realizacji ogrodzeń w poprzek ciągów pieszo-jezdnych.

§ 6. Ustala się zasady lokalizacji kiosków:

1) zakazuje się sytuowania kiosków na obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenu dróg publicznych oznaczonych symbolami 1.KD-Z, 2.1.KD-Z, 2.2.KD-Z, 3.KD-Z, 4.KD-L i 5.KD-L;

2) sytuowanie kiosków dopuszcza się wyłącznie w rejonie przystanków komunikacji zbiorowej w promieniu 50 m od przystanku licząc od końca zatoki autobusowej, przy czym w rejonie 1 przystanku komunikacji zbiorowej możliwa jest lokalizacja wyłącznie 1 kiosku.

§ 7. Ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków:

1) ustala się obowiązek stosowania na elewacjach kolorów pastelowych, przy czym przepis ten nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych – np. aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, nie barwionego szkła, drewna, betonu, ceramiki;

2) na dachach zakazuje się stosowania kolorów w odcieniach kolorów: niebieskiego, fioletu i żółtego.

§ 8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) w zakresie form ochrony przyrody wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w granicach którego obowiązują dodatkowo oprócz ustaleń planu przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

2) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:

a) ustala się wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wartości których podano w ustaleniach szczegółowych dla terenów,

b) ustala się zachowanie obszarów leśnych wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów: A.20.ZLD, A.22.ZL, B.6.ZL, F.1.ZL, F.11.ZL, I.5.ZL i J.16.ZL,

c) ustala się zachowanie i ochronę istniejących pojedynczych drzew, oznaczonych na rysunku planu,

d) ustala się zachowanie i uzupełnienie zieleni w strefach ochrony zieleni istniejącej w rejonach wyznaczonych na rysunku planu;

3) w zakresie ochrony cieków i zbiorników wodnych:

a) nakazuje się zachowanie, przebudowę i rozbudowę ciągłości systemu kanałów i rowów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS i WSr, z dopuszczeniem ich przekrycia w celu realizacji dróg publicznych oraz dojazdów do działek budowlanych pod warunkiem że: szerokość pojedynczego dojazdu nie będzie większa niż 4,5m; na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację maksymalnie jednego takiego dojazdu,

b) ustala się zachowanie ciągłości układu odwadniającego istniejących i nowych rowów wskazanych jako powiązania rowów, z możliwością zmiany ich przebiegu w danym terenie oraz ich przekrycia /zrurociągowania/,

c) dopuszcza się przekrycie rowów w drogach publicznych w celu realizacji dojazdów i dojeżdż do działek budowlanych pod warunkiem zachowania ciągłości poszczególnych rowów,

d) należy zapewnić dostęp do rowów dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych,

e) ustala się zachowanie stawów oznaczonych na rysunku planu specjalnym oznaczeniem graficznym oraz jako tereny WS/ZN, według przepisów szczegółowych dla terenów.

nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość następujących kolorów: żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego, koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru;

8) kiosku – należy przez to rozumieć wolnostojący obiekt o funkcji handlowej, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej nie większej niż 15 m².

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia porządkowe terenu oraz symbol przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej KZ-W;
- 6) drzewa do zachowania;
- 7) zasięgi wydm piaszczystych;
- 8) strefa ochrony zieleni istniejącej;
- 9) stawy do zachowania;
- 10) powiązania rowów;
- 11) obszary do rekultywacji;
- 12) wymiary.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1, w tym obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Poszczególnym przeznaczeniom terenów nadaje się następujące symbole literowe:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
- 3) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 4) U/MN – usługi z zabudową mieszkaniową jednorodziną;
- 5) U – tereny usług;
- 6) UO – tereny usług oświaty;
- 7) U/SM – teren usług oraz składów i magazynów;
- 8) P – tereny produkcyjne;
- 9) ZD - tereny ogródków działkowych;
- 10) ZL – tereny lasów;
- 11) ZLD - tereny zalesień;
- 12) ZN – tereny zieleni naturalnej;
- 13) WS/ZN – tereny wód powierzchniowych, śródlądowych i zieleni naturalnej;
- 14) WS – tereny wód powierzchniowych, śródlądowych;
- 15) WŚr – tereny wód powierzchniowych, śródlądowych – rowy;
- 16) KD – ... – drogi publiczne:
 - a) KD – Z – zbiorcze,
 - b) KD – L – lokalne,
 - c) KD – D – dojazdowe;
- 17) KPJ – ciągi pieszo-jezdne.

2. Wskazuje się że terenami inwestycji celu publicznego są:

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami KD-Z, KD-L i KD-D;
- 2) tereny usług oświaty oznaczone symbolem UO;
- 3) tereny rowów i kanałów oznaczone symbolami WŚr i WS.

§ 5. Ustala się zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) w przypadku realizacji ogrodzeń od strony terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i ciągi pieszo-jezdne nakazuje się ich lokalizację w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich wycofanie:
 - a) w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w szczególności drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
 - b) do linii elewacji budynków jednorodzinnych – w przypadku realizacji w parterach tych budynków ogólnodostępnych usług,

- 7) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%;
 - 8) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 9) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
 - 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10,5m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych, których wysokość nie może być większa niż 5 m;
 - 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
 - 12) ustala się realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 42°;
 - 13) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków według przepisów § 7;
 - 14) ustala się zasady realizacji ogrodzeń według przepisów § 5 pkt 1 i 2;
 - 15) obowiązują przepisy § 11.
4. W zakresie ochrony środowiska obowiązują odpowiednio przepisy § 8 pkt 2 lit d, § 9 pkt 2 lit a i b, pkt 3 lit b.
5. Ustala się zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:
- 1) ogólne zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej według przepisów § 13;
 - 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów sieci miejskich, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
 - 3) dopuszcza się zachowanie istniejących na terenie urządzeń infrastruktury technicznej, z możliwością ich przebudowy, oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
- 1) ustala się obsługę terenów od dróg z nimi sąsiadujących;
 - 2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc do parkowania pojazdów:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) proporcjonalnie 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

4. Inne warunki i zasady wynikające z ustaleń planu

Rozdział I.

Ustalenia ogólne

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu i zabudowie jest przeważający, w sposób określony w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie danego terenu pod funkcje spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, wprowadzone na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 4) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, realizowane w lokalach użytkowych w budynkach lub budowlach, każdy lokal o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m², z zakresu usług takich jak: handel, gastronomia, biura i urzędy, ochrony zdrowia;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, ograniczające teren, wyłącznie na którym możliwe jest wznoszenie naziemnych części budynków; przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie;
- 6) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą wartość procentowego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki;
- 7) systemie NCS – należy przez to rozumieć system opisu barwy, umożliwiający opisanie kolorów poprzez

- 4) zakazuje się realizacji usług handlu;
 - 5) dopuszcza się realizację pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m;
 - 6) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
 - 7) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%;
 - 8) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 9) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;
 - 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10,5m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych, których wysokość nie może być większa niż 5 m;
 - 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
 - 12) ustala się realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 42°;
 - 13) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków według przepisów § 7;
 - 14) ustala się zasady realizacji ogrodzeń według przepisów § 5 pkt 1 i 2;
 - 15) obowiązują przepisy § 11.
4. W zakresie ochrony środowiska obowiązują odpowiednio przepisy § 8 pkt 2 lit. d, § 9 pkt 3 lit a, pkt 4 i 5.
5. Ustala się zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:
- 1) ogólne zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej według przepisów § 13;
 - 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów sieci miejskich, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
 - 3) dopuszcza się zachowanie istniejących na terenie urządzeń infrastruktury technicznej, z możliwością ich przebudowy, oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- 1) ustala się obsługę terenów od dróg z nimi sąsiadujących;
 - 2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) proporcjonalnie 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 1 miejsca postojowe.
7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%.

Dla "I.10.MN/U"

§ 44. Tereny I.1.MN/U, I.3.MN/U, I.4.MN/U, I.10.MN/U, I.11.MN/U i I.13.MN/U

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów I.1.MN/U, I.3.MN/U, I.4.MN/U, I.10.MN/U, I.11.MN/U i I.13.MN/U są:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) usługi z zakresu:
 - a) administracji i biur,
 - b) handlu do 1000 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) kultury i rozrywki,
 - d) pozostałych usług podstawowych, realizowanych na wspólnych działkach budowlanych z budynkami mieszkalnymi lub na samodzielnych działkach budowlanych.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, remont, nadbudowę, przebudowę i rozbudowę;
 - 2) ustala się, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jedynie w formie zabudowy wolnostojącej;
 - 3) ustala się, że powierzchnia użytkowa budynków usługowych zrealizowanych na danej działce budowlanej nie może przekroczyć 60% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego zrealizowanego na tej działce;
 - 4) zakazuje się realizacji obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 200m²;
 - 5) dopuszcza się realizację pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m;
 - 6) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%;



WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wnioskodawca:
**PRZEDSIĘBIORSTWO
WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI
Sp. z o.o.
ul. Komunalna 2
05-250 Radzymin**

1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Miejskiej w Radzyminie Nr 562/XLVIII/2018 z dnia 2018-03-26 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Słupno - Część 1 ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 2018-06-01, poz. 5739 zmieniona Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie nr IV SA/Wa 2874/18 z dn. 19.02.2019 r.

2a. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Działka numer ewidencyjny 193, obręb Słupno

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi "I.10.MN/U"

Działka numer ewidencyjny 188/6, obręb Słupno

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi "I.10.MN/U"

Działka numer ewidencyjny 188/7, obręb Słupno

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi "I.10.MN/U"

Działka numer ewidencyjny 195/3, obręb Słupno

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi "I.10.MN/U"

Działka numer ewidencyjny 1023, obręb Słupno

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna "E.41.MN"

2b. Ustalenia dodatkowe

3. Charakter zabudowy (przepisy szczegółowe)

Dla "E.41.MN"

§ 30. Tereny E.20.MN, E.21.MN, E.22.MN, E.24.MN, E.39.MN i E.41.MN

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów E.20.MN, E.21.MN, E.22.MN, E.24.MN, E.39.MN i E.41.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

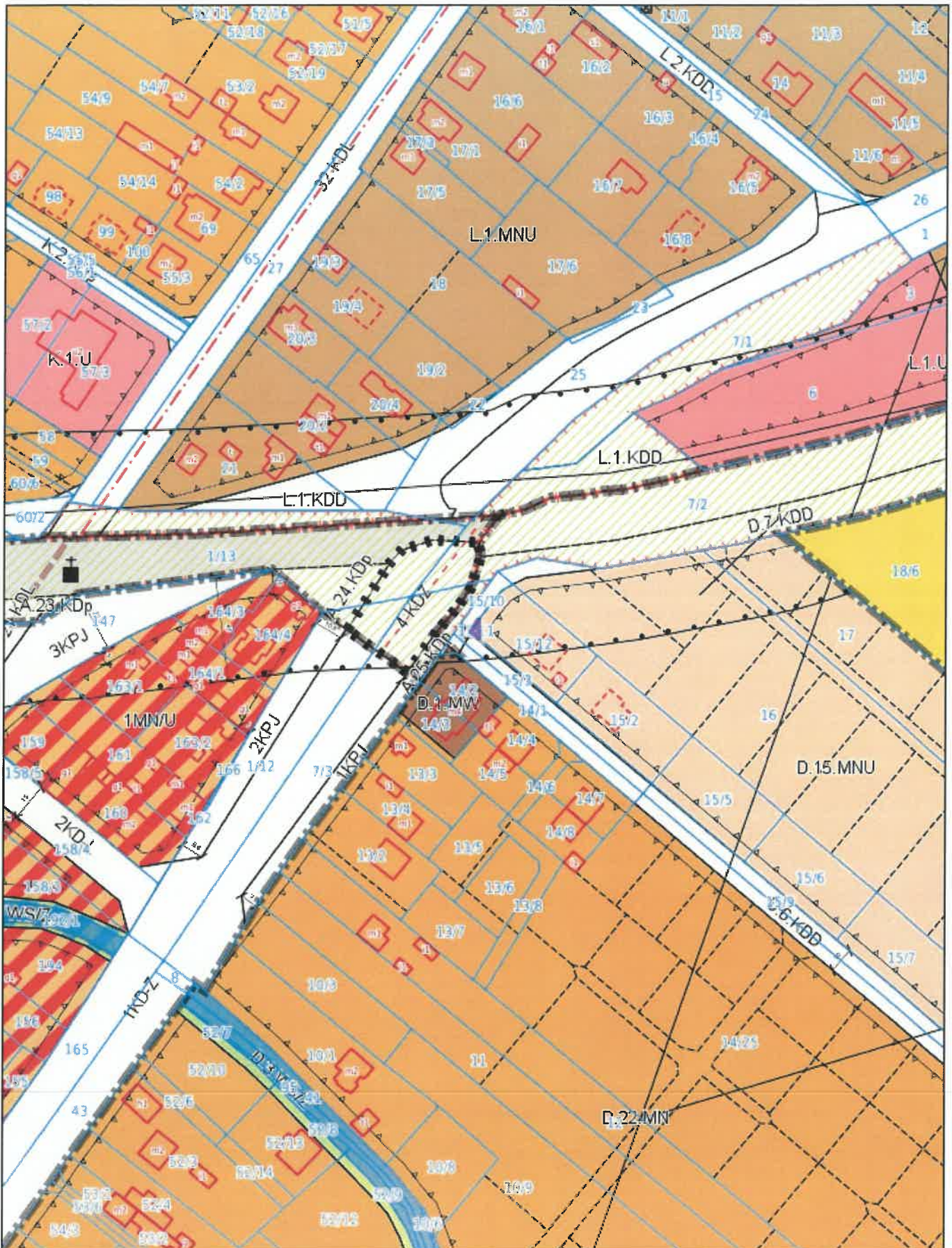
2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, remont, nadbudowę, przebudowę i rozbudowę;
- 2) ustala się, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jedynie w formie zabudowy wolnostojącej;
- 3) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych, z zastrzeżeniem pkt 5;



Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą
454/XXXIX/2014 z dnia 2014-06-17

Załącznik do wypisu RiZP.6727.1.1842.2021.ZK, data wydania 2021-11-24
skala 1 : 2000



Dotyczy działki numer 15/11 z obrębu 05-02

URZĄD MIASTA I GMINY RADZYMIN
05-250 Radzymin, pl. T. Kościuszki 2
tel. 22/667 67 67, fax 22/667 68 99
REGON 000530614, NIP 125-00-36-815

4) dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami: KDS, KDZ, KDL, KDD, KDp – 0%.

Załącznik

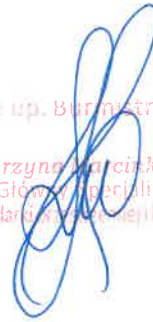
- wyrys z planu

Otrzymują:

1. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.
ul. Komunalna 2
05-250 Radzymin
2. a/a

Sporządził: Zenon Kostrzębski
tel: 226676823
e-mail: zkostrzebski@radzymin.pl

ul. Burakowska
Katarzyna Marcinkiewicz
Główny Inżynier
ds. gospodarki wodno-kanalizacyjnej i budownictwa



- 3) ustala się docelowo odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów usług uciążliwych oraz ulic i placów postojowych, po oczyszczeniu z zawiesin i substancji ropopochodnych na terenie działki własnej – do rowów odwadniających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się zmiany kierunku naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.

5. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 110/15 kV w Radzyminie i w Nadmie, zasilanych liniami 110 kV Wołomin – Radzymin, poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia, kablową lub napowietrzną, oraz stacje transformatorowe SN/nn 15/0,4 kV, słupowe i wnetrżowe;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących przyłączy i linii nadziemnych;
- 4) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych i przyłączy jako kablowych lub nadziemnych;
- 5) na obszarze planu dopuszcza się budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV; lokalizacja stacji zostanie ustalona w projektach zagospodarowania terenów.

6. Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 Mpa, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia 6,3 MPa o średnicy 250 mm Nieporęt – Wyszków poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe 1 st. w Radzyminie i w Wólce Radzyńskiej;
- 2) dopuszcza się zasilanie z miejskiej sieci gazowej urządzeń kogeneracyjnych służących do wytwarzania ciepła lub energii elektrycznej;
- 3) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy odrębne;
- 4) linia ogrodzeń powinna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu;
- 5) lokalizacja szafek gazowych wymaga uzgodnienia z zarządzającym siecią gazową; dla zabudowy jednorodzinnej szafki gazowe otwierane od strony ulicy należy umieszczać w linii ogrodzeń.

7. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni, urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych źródeł ciepła, niskoemisyjnych lub nieemisyjnych, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu przewodowego, oleju niskosiarkowego, biopaliw lub energii odnawialnych;
- 2) zaopatrzenie w ciepło do celów technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nie dopuszcza się stosowania palenisk na paliwo stałe, z wyłączeniem biopaliw stałych, w lokalnych kotłowniach i w nowo lokalizowanych budynkach.

8. Zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym wolnostojących szaf dystrybucji usług, kanalizacji kablowej, światłowodowej, anten dostępu radiowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zasadę budowy sieci telekomunikacyjnej w formie kablowej lub radiowej.

9. Zasady usuwania odpadów stałych:

- 1) ustala się usuwanie odpadów wyłącznie za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w Gminie Radzymin;
- 2) składowanie odpadów w instalacjach określonych w wojewódzkim planie gospodarki odpadami.

10. Wskazuje się przebieg systemu przesyłowych dalekosiężnych rurociągów naftowych „Przyjaźń” obejmujący ropociągi: DN 820, DN 630, DN 245 oraz projektowany rurociąg DN 813 wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

§ 14. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty (renty planistycznej) pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu – w następującej wysokości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: MW, MN, MNU – 10%;
- 2) dla terenów usług, oznaczonych symbolami: U, UH/U, U/KSp – 20%;
- 3) dla terenów produkcji i usług oznaczonych symbolem P/U – 30%;

- do granicy miasta położony jest częściowo w granicach planu, oznaczony symbolem KDZ;
- 4) ulica Weteranów – droga powiatowa nr 4303W;
 - 5) ulica Wróblewskiego – droga powiatowa nr 4302W.
5. Ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego ustala się realizację trójkątów widoczności o następujących parametrach:
- 1) o boku 5,0 m przy skrzyżowaniach dróg lokalnych i dojazdowych;
 - 2) o innych wymiarach, wskazanych na rysunku planu.
6. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych oraz pasaży pieszych i pieszojezdnych nie wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 4 pkt 3.
7. Ustala się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic, których parametry pozwalają na wydzielenie ścieżki rowerowej o szerokości minimum 2,0 m; dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych poza liniami rozgraniczającymi dróg.
8. Obowiązuje wydzielenie miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, według następujących zasad:
- 1) co najmniej 1 miejsce postojowe na budynek w zabudowie jednorodzinnej;
 - 2) co najmniej 1 miejsce postojowe na mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej;
 - 3) co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
 - 4) miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych na terenach oznaczonych symbolem P/U w ilości wynikającej z analizy potrzeb lub zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.
9. Wskazuje się teren linii kolejowej jednotorowej nr 10 Legionowo – Tłuszcz o znaczeniu państwowym, oznaczony symbolem KK, stanowiący teren zamknięty zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. Zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się prowadzenie liniowych urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz w drogach wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w sposób nie kolidujący z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem terenów;
 - 3) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) dopuszcza się budowę kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
 - 5) dopuszcza się przebudowę istniejących rurociągów tranzytowych pod warunkiem, że ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające ze stref bezpieczeństwa przewodów będą się zawierać w granicach wyznaczonych w planie.
2. Zasady zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wody wraz ze stacją uzdatniania w Aleksandrowie, poprzez przewody wodociągowe w układzie pierścieniowym;
 - 2) zachowuje się istniejące ujęcia wody i dopuszcza się budowę nowych ujęć, w tym budowy ogólnodostępnych punktów czerpalnych wraz z niezbędnymi urządzeniami, na terenach przeznaczonych w planie pod funkcje produkcji, usług i mieszkalnictwa, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zasady odprowadzania ścieków:
- 1) ustala się zbiorcze odprowadzenie ścieków bytowych poprzez miejską sieć kanalizacji sanitarnej do biologiczno-mechanicznej oczyszczalni ścieków przy ulicy Przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) do czasu wybudowania i uruchomienia sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych oraz ich odprowadzenie do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków,
 - 3) ścieki technologiczne z terenów produkcji i usług należy oczyszczać z zanieczyszczeń przemysłowych na terenie działki własnej przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 4) odbiornikiem oczyszczonych wód pościekowych z oczyszczalni miejskiej jest rzeka Beniaminówka.
4. Zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej oraz usług nie powodujących zanieczyszczeń wód do gruntu w granicach działki budowlanej;
 - 2) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych lub roztopowych w zbiornikach retencyjnych na działce budowlanej;

publicznej; dopuszcza się odstępstwo od tej zasady za zgodą właściciela linii, na warunkach przez niego określonych;

3) lokalizacja budynków i budowli oraz wszelkie prace inwestycyjne w granicach strefy technicznej wymagają uzgodnienia z właścicielem linii;

4) w pasach o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m od osi linii SN 15 kV nie dopuszcza się sadzenia drzew.

4. Określa się granicę strefy uciążliwości akustycznej od terenu linii kolejowej, oznaczonego symbolem KK, w odległości 40 m od granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu; w granicach strefy uciążliwości obowiązują ustalenia:

1) zakaz lokalizacji budowli i budynków w odległości mniejszej niż 10,0 m od granicy terenu linii kolejowej i 20,0 m od osi skrajnego toru;

2) zakaz lokalizacji budynków użyteczności publicznej i funkcji chronionych w odległości mniejszej niż 40,0 m od granicy terenu linii kolejowej;

3) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych pod warunkiem zastosowania ochrony akustycznej w taki sposób, aby dopuszczalne poziomy hałasu nie zostały przekroczone, z zachowaniem ustaleń pkt 1;

4) ponadto wymagania w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budynków i budowli od torów kolejowych, wykonywania robót ziemnych, nasadzeń drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej określają przepisy odrębne.

5. W granicach planu nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

6. W granicach planu nie występują tereny górnicze.

§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się obszaru do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu działki ewidencyjne w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, o powierzchni mniejszej niż wyznaczona dla terenu minimalna powierzchnia działek budowlanych, stanowią działki budowlane pod warunkiem, że wymiary i kształt geometryczny działek pozwalają na zabudowę zgodnie z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi.

3. Na rysunku planu wskazuje się jako informację istniejące podziały na działki budowlane w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz proponowane podziały na działki budowlane.

4. Podział terenu na działki budowlane uważa się za zgodny z planem, jeżeli łącznie zostały zachowane następujące warunki:

3) podział terenu na działki budowlane musi zapewniać dostęp każdej działki do drogi publicznej oraz do sieci infrastruktury technicznej; za dostęp do drogi publicznej uznaje się również drogę wewnętrzną pieszo-jezdną o szerokości nie mniejszej niż:

a) 6,0 m – jeżeli stanowi dojazd do nie więcej niż 10 działek,

b) 8,0 m – jeżeli stanowi dojazd do 11 lub więcej działek; a także ustanowioną służebność dojazdu o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, obejmującą również doprowadzenie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej.

§ 12. Zasady modernizacji i budowy infrastruktury komunikacyjnej

1. Ustala się układ istniejących i projektowanych dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej dla powiązań komunikacyjnych obszaru z terenami otaczającymi oraz obsługi terenów zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy.

2. Wskazuje się przebieg drogi ekspresowej S8 Warszawa – Białystok, oznaczonej symbolem KDS.

3. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z Warszawą, Wołominem i zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi droga wojewódzka nr 635 Warszawa – Radzymin – Wołomin, przebiegająca poza obszarem planu.

4. Podstawę układu komunikacyjnego o zasięgu powiatowym stanowią drogi powiatowe przebiegające poza obszarem planu:

1) ulica Kardynała Wyszyńskiego – droga powiatowa nr 4356W;

2) ciąg ulic Norwida i Polna – droga powiatowa nr 4304W;

3) ulica Korczaka – droga powiatowa nr 4337W; odcinek ulicy Korczaka od skrzyżowania z drogą ekspresową

i modernizacji inwestycji dopuszczonych planem oraz zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia.

4. Zachowuje się tereny wód powierzchniowych rzeki Benjaminówki wraz ze skarpami i zielenią przywodną, oznaczone symbolem WS/Z; wody rzeki zalicza się do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych o istotnym znaczeniu dla regulacji stosunków wodnych.

5. Zachowuje się teren lasu oznaczony symbolem ZL bez zmiany przeznaczenia.

6. Dopuszcza się budowę zbiorników wód powierzchniowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową.

7. Obowiązuje przystosowanie projektowanych zbiorników wód powierzchniowych do retencjonowania wód opadowych i roztopowych.

8. Ustala się zachowanie i właściwe utrzymanie systemu rowów odwadniających, wskazanych oznaczeniem graficznym na rysunku planu oraz nie wskazanych na rysunku; obowiązują ustalenia:

1) dopuszcza się przełożenie odcinków rowów odwadniających w istniejące lub projektowane pasy drogowe, albo zgodnie z dokonanym podziałem na działki budowlane, po uzgodnieniu z właściwym inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urzędzeń Wodnych, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne; warunkiem przebudowy rowu jest zachowanie ciągłości systemu rowów odwadniających;

2) minimalna odległość budynków nowych lub odtwarzanych od linii brzegu lub górnej krawędzi skarpy rowów odwadniających wynosi 5,0 m zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, lub 4,0 m jeżeli nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy;

3) ogrodzenia wzdłuż rowów odwadniających należy lokalizować w odległości co najmniej 3,0 m od linii brzegu lub od górnej krawędzi skarp lub 1,5 m w przypadku przebiegu rowu wzdłuż istniejącej lub projektowanej drogi, po uzgodnieniu z właściwym inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urzędzeń Wodnych;

4) zakaz wykonywania nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od krawędzi skarp rowów odwadniających;

5) przebudowa urządzeń odwadniających wymaga uzgodnienia z Urzędem Miasta i Gminy Radzymin, właściwym inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urzędzeń Wodnych i właścicielem terenu oraz uzyskania pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w wypadku przekrycia rowu odwadniającego obowiązuje zakaz zabudowy w pasie o szerokości 2,5 m od osi przewodu kanalizacyjnego w obie strony.

9. Istniejący system drenarski w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga przebudowy.

10. Ustala się obowiązek zachowania części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

11. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem budowy i modernizacji dróg, inwestycji infrastruktury technicznej oraz obiektów produkcyjnych i usługowych w granicach terenów oznaczonych symbolem P/U, zgodnie z ustaleniami planu.

12. Wynikająca z działalności produkcyjnej, usługowej lub innej uciążliwość dla środowiska, w tym uciążliwość akustyczna, nie może wykraczać poza granice terenu, do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny.

13. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem istniejącej i projektowanej zabudowy, poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla dróg i pozostałych źródeł hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów oznaczonych symbolami MW i MNU jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowych.

14. Nie wyznacza się obszaru wskazanego do objęcia ochroną jako krajobraz kulturowy.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Określa się strefy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz zasady ich zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) szerokość strefy technicznej od linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV wynosi 5,5 m od osi linii;

2) w granicach stref technicznych nie należy lokalizować budynków mieszkalnych i budynków użyteczności

Usługi różne

1. Przeznaczenie terenu pod funkcje usługowe różne oznacza się symbolem U na rysunku planu w skali 1:5000 oraz na częściach A, B, C i E rysunku planu w skali 1:1000.
2. Na terenach oznaczonych symbolem U dopuszcza się lokalizację wszystkich rodzajów obiektów usługowych, pod następującymi warunkami:
 - 1) uciążliwość obiektów usługowych nie przekroczy granic działki budowlanej,
 - 2) lokalizacja obiektu o wybranej funkcji usługowej będzie zgodna z warunkami i ograniczeniami ustalonymi w planie dla terenu,
 - 3) w projekcie zagospodarowania terenu zostanie wykazane, że działka budowlana jest odpowiednia dla lokalizacji wybranej funkcji usługowej pod względem położenia, wielkości, dojazdu i uzbrojenia technicznego.
3. Dla każdego rodzaju funkcji usługowej obowiązują odrębne ustalenia zapisane w niniejszej uchwale.
4. W stosunku do obiektów lokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta obowiązują ustalenia § 13.
5. W stosunku do obiektów lokalizowanych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia § 4 i § 5.
6. W stosunku do terenów położonych w granicach części A, B, C i E rysunku planu w skali 1:1000 obowiązują ustalenia zapisane w rozdziale 12.

Dla "S.KDD-2" (Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

§ 21.

1. Wyznacza się teren drogi publicznej dojazdowej w ciągu drogi gminnej, oznaczonej na rysunku symbolem S.KDD-2.
2. W liniach rozgraniczających dróg o których mowa w ust. 1:
 - 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
 - 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi.
3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0 m.
4. Minimalna odległość obiektów budowlanych wynosi 6,0 m do krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Na terenach zainwestowanych dopuszcza się usytuowanie budynków w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.
6. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających drogi oraz niezbędnych korekt przebiegu drogi, wynikających ze stanu formalnego, przepisów szczególnych oraz istniejącego zainwestowania - w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

Dla "S.KDL-1" (Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą 514/XXXVI/2006 z 2006-10-20)

§ 18.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych lokalnych w ciągu dróg gminnych, oznaczone na rysunku symbolem S.KDL-1.
2. W liniach rozgraniczających dróg o których mowa w ust. 1:
 - 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
 - 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi.
3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 15,0 m.
4. Minimalna odległość obiektów budowlanych wynosi 6,0 m do krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających drogi oraz niezbędnych korekt przebiegu drogi, wynikających ze stanu formalnego, przepisów szczególnych oraz istniejącego zainwestowania - w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 15.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem S.MN-1, S.MN-2 i S.MN-3.
2. Na terenach zabudowy, o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb tej zabudowy budynkami garażowymi i gospodarczymi, infrastrukturą techniczną, parkingami i podjazdami, małą architekturą oraz usługami towarzyszącymi.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których jest mowa w ust. 1. ustala się realizację:
 - a) usług,
 - b) budynków i urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej.
4. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem S.MN-2 ustala się jako tymczasowy sposób zagospodarowania terenu eksploatację kopalni do czasu wyeksploatowania złoża. Dla dokonania zmiany tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu na docelowy obowiązują ustalenia § 10 ust. 3.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem S.MN-3 obowiązują ustalenia § 10 ust. 3.
6. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.
7. Dla terenów znajdujących się w Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania terenu określone w przepisach szczególnych.
8. Dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.
9. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 11. dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować na terenie inwestycji.
10. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.
11. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 2) dla istniejących podziałów geodezyjnych minimalna szerokość działki budowlanej wynosi:
 - a) w zabudowie wolnostojącej - 16,0m,
 - b) w zabudowie bliźniaczej - 8,0 m;
 - 3) nieprzekraczalną linię zabudowy, ustaloną zgodnie z przepisami szczególnymi, pokazano na rysunku planu;
 - 4) minimalną odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni ustala się zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30 %;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 40 %;
 - 7) nieprzekraczalna wysokość budynków mieszkalnych wynosi:
 - a) 10,5 m od poziomu terenu,
 - b) trzy kondygnacje nadziemne.
12. Dla działek, które nie spełniają wymiarów działki budowlanej, określonych w ust. 10. pkt 1. ustala się możliwość zlokalizowania budynku mieszkalnego w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych, dotyczących usytuowania budynków.

4. Inne warunki i zasady wynikające z ustaleń planu

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr 430/LI/98

Rozdział 11 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 72

Zaopatrzenie w wodę

1. Plan ustala zasadę zaopatrzenia w wodę miasta i miejscowości wiejskich gminy Radzymin z wodociągu centralnego.
2. Źródłem zasilania wodociągu jest ujęcie wody wraz ze stacją uzdatniania wody w Aleksandrowie.
3. Przyjmuje się zasadę budowy sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym zasilanym dwustronnie, w celu zapewnienia jej działania w warunkach awarii oraz umożliwienia wyrównania ciśnienia w sieci.
4. Zakłada się uzyskanie wymaganego ciśnienia pożarowego w miejskiej sieci wodociągowej przy wydatku 20 dm³/sek oraz w wiejskiej sieci wodociągowej przy wydatku 10 dm³/sek.
5. Zakłada się budowę przepływowych zbiorników wyrównawczych we wsiach Trzciana i Nadma dla zapewnienia właściwych parametrów dostaw wody na cele przeciwpożarowe dla miejscowości Wolica, Załubice Nowe, Załubice Stare, Borki i Trzciana oraz dla wsi Nadma.
6. Dopuszcza się zastosowanie zamiennie przepompowni sterowanych urządzeniami tyrystorowymi w tych samych węzłach sieci.
7. Dopuszcza się zaopatrywanie w wodę obiektów przemysłowych z własnych ujęć.
8. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę rozproszonej zabudowy wsi oraz zabudowy letniskowej z ujęć własnych.
9. Zakłada się etapowanie budowy sieci wodociągowej w zależności od zmieniającego się kryterium efektywności, wyrażającego się stosunkiem długości sieci do ilości mieszkańców obsługiwanych.

§ 73

Odprowadzanie ścieków

1. Plan ustala zasadę odprowadzania ścieków poprzez dwa systemy kanalizacyjne:
 - 1) centralny układ kanalizacji,
 - 2) kanalizacja obrzeży Zalewu Zegrzyńskiego.
2. Przyjmuje się, że centralny układ kanalizacji obejmie swym zasięgiem miasto Radzymin oraz wsie Dybów, Cegielni, Słupno i Ciemne.
3. Ustala się zasadę odbioru ścieków poprzez system kanałów grawitacyjnych do pompowni ścieków, a następnie kanałami tłocznymi do pompowni centralnej przy ulicy Wróblewskiego i do kanału głównego położonego w ulicach Wróblewskiego i Głowackiego.
4. Ustala się zasadę kierowania ścieków przez kanał tłoczny do biologiczno - mechanicznej oczyszczalni ścieków przy ulicy Przemysłowej.
5. Ustala się zasadę odbioru ścieków z terenu nie objętych systemami kanalizacji transportem przedsiębiorstw wyspecjalizowanych do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków.
6. Ustala się, że odbiornikiem wód pościekowych jest rzeka Beniaminówka.
7. Zakłada się realizację sieci kanalizacyjnej w systemie rozdzielczym.
8. Dopuszcza się lokalizację lokalnych oczyszczalni obsługujących zespoły zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub letniskowej na terenie miasta i gminy, za wyjątkiem terenów objętych strefą ochronną ujęcia wody Wodociągu Północnego.
9. Warunkiem lokalizacji oczyszczalni określonych w ust. 8 jest sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko, w której zostanie udowodnione, między innymi:
 - a) celowość ekonomiczna i/lub większa skuteczność oczyszczania w stosunku do przyjętego w planie systemu,
 - b) odpowiednie podłoże geologiczne wybranego terenu,
 - c) przydatność wybranego odbiornika ścieków do odbioru wód pościekowych,
 - d) brak szkodliwego wpływu na sąsiadujące tereny zabudowy lub chronione.
10. W wypadku lokalizacji oczyszczalni na terenach rolnych, nie objętych szczególną formą ochrony ustaloną w planie, niezbędnym jest uzyskanie zgody władz rolnych.
11. Ustala się zasadę objęcia systemem kanalizacji grawitacyjno - pompowej terenów w granicach strefy ochronnej

ujęcia wody z Zalewu Zegrzyńskiego.

12. Przyjmuje się, że system kanalizacji obrzeży Zalewu obejmie wsie Załubice Stare, Załubice Nowe, Arciechów, Borki i przysiółek Siwek.

13. Przyjmuje się, że ścieki będą kierowane systemem magistralnych przewodów kanalizacyjnych do oczyszczalni Orzechowo.

14. Wskazuje się tereny pod lokalizację pompowni.

§ 74

Odprowadzanie wód opadowych

1. Ustala się zasadę odprowadzania wód opadowych z terenów zurbanizowanych miasta Radzimina oraz wsi Słupno poprzez system kanalizacji deszczowej.

2. Przyjmuje się, że odbiornikiem wód opadowych jest rzeka Beniaminówka oraz Rów Sierakowski.

3. Ustala się zasadę budowy dróg i ulic na terenach nie objętych systemem kanalizacji deszczowej w sposób umożliwiający odprowadzenie wód opadowych poprzez system drenów i infiltrację do gruntu.

§ 75

Zaopatrzenie w gaz

1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w gaz użytkowników z terenu miasta i gminy z gazociągu wysokiego ciśnienia 6,3 MPa o średnicy 250 MM Nieporęt-Wyszków poprzez stacje redukcyjno - pomiarowe w Radziminie i Rżyskach.

2. Ustala się zachowanie rezerw terenu w liniach rozgraniczających dróg i ulic dla przeprowadzenia sieci rozdzielczej gazowej.

§ 76

Zaopatrzenie w energię elektryczną

1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 110/15 kV w Radziminie i Nadmie, zasilanych liniami 110 kV Wołomin-Radzimin.

2. Ustala się przeznaczenie terenu pod projektowaną stację transformatorową "Struga".

3. Wskazuje się przebieg napowietrznej linii dwutorowej 400 kV Miłosna-Płock.

4. Plan rekomenduje skablowanie linii 400 kV w rejonie terenu oznaczonego symbolem 1 UK, w celu uniknięcia kolizji widokowej z projektowanym obiektem kultury.

5. Ustala się zasadę zaopatrzenia użytkowników w energię elektryczną z sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia, lokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg lub poza nimi.

§ 77

Zaopatrzenie w ciepło

1. Ustala się zasadę zaopatrywania w ciepło odbiorców w mieście i gminie ze źródeł własnych.

2. Dopuszcza się lokalizację kotłowni grupowych obsługujących zespoły zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej skoncentrowanej lub usługowej, pod warunkiem zastosowania jako paliwa oleju niskosiarkowego, gazu lub energii elektrycznej.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę kotłowni grupowych w oparciu o paliwo stałe, pod warunkiem zastosowania urządzeń minimalizujących szkodliwy wpływ na środowisko.

4. Zakazuje się ogrzewania paliwem stałym szklarni o powierzchni powyżej 200 m³ na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

5. Zakazuje się ogrzewania paliwem stałym zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych.

§ 78

Usuwanie odpadów

8. Ustala się zasadę usuwania odpadków stałych z miasta i gminy wyspecjalizowanym transportem na składowisko odpadów.

9. Plan przyjmuje zasadę stosowania wstępnej segregacji odpadków.

Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające.

§ 2.

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Radzyminie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Radzymin, uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej w Radzyminie Nr 430/LI/98 z dnia 19 czerwca 1998 r.;
- 4) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104. Kodeksu Postępowania Administracyjnego);
- 5) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu, stanowiący załączniki nr 1 do niniejszej uchwały;
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) działce budowlanej - rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów;
- 10) usługach - należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub wbudowane lokale usługowe służące funkcji usługowej w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, administracji publicznej, rzemiosła z wyłączeniem obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, handlu hurtowego, a także usług wymagających bazy pojazdów mechanicznych;
- 11) usługach towarzyszących - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
- 12) uciążliwości - należy przez to rozumieć takie oddziaływanie na środowisko, które powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów lub norm, określonych w przepisach odrębnych;
- 13) urządzeniu - należy przez to rozumieć urządzenia stacjonarne i niestacjonarne, a także instalacje w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. „Prawo Ochrony Środowiska” (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późniejszymi zmianami);
- 14) powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo
- 15) ładzie przestrzennym - rozumie się przez to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne;
- 16) przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne.

§ 5.

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i kształtowania zieleni ustala się:

- 1) ochronę istniejących studni i ujęć wody;
- 2) zachowanie zieleni wzdłuż cieków wodnych;
- 3) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zadrzewień i zakrzewień;
- 4) obowiązek konserwacji zieleni w okolicy parkingów na terenach zabudowanych;
- 5) zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od korony rowów melioracyjnych;
- 6) innych budowli i budynków - w odległości mniejszej niż 6,0 m korony rowów melioracyjnych;
- 7) ochronę istniejących cieków wodnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami;
- 8) zakaz zasypywania rowów melioracyjnych;
- 9) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków;
- 11) zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
- 12) zakaz budowy zakładów i obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
- 13) możliwość wykorzystania wód powierzchniowych i podziemnych do celów gospodarczych zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Dla terenów znajdujących się w Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady zagospodarowania terenu określone w przepisach szczególnych.

§ 6.

Na terenie objętym planem nie występują zabytki ani obiekty dziedzictwa kulturowego objęte prawną ochroną. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują przepisy szczególne.

§ 7.

Na terenie objętym planem nie występują przestrzenie publiczne.

§ 8.

Na obszarze objętym planem nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie, w tym tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi lub osuwania się mas ziemnych.

§ 10.

Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

1. Minimalna odległość obiektów budowlanych od korony rowów melioracyjnych wynosi 6,0 m.
2. Przy lokalizowaniu budynków i budowli w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia i wysokiego napięcia obowiązują przepisy szczególne.
3. Warunkiem podjęcia działalności inwestycyjnej na terenach po powierzchniowej eksploatacji kruszywa jest jego zrehabilitowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wykonanie niezbędnych badań, potwierdzających przydatność terenu dla docelowego przeznaczenia terenu.

§ 11.

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1. Układ komunikacyjny na terenie objętym planem stanowią:

- a) droga zbiorcza będąca poza terenem objętym planem, oznaczona w planie symbolem 1 KZ 18,0-20,0
- b) układ dróg gminnych lokalnych i dojazdowych.

2. Dla nowej zabudowy oraz zabudowy podlegającej rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania ustala się obowiązek zapewnienia na terenie inwestycji miejsc parkingowych w ilościach:

- a) dla usług, biur i handlu - 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków, nie mniej niż 2 stanowiska na jeden obiekt usługowy;

- b) dla gastronomii - 3 miejsca parkingowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych, nie mniej niż 3 miejsca parkingowe;
- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej - jedno miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny;
- d) dla terenów i obiektów przestrzeni publicznej - 10 miejsc parkingowych na 100 użytkowników,
- e) dla zabudowy pensjonatowej i hoteli - 2 miejsca parkingowe na 10 łóżek, nie mniej niż 2 stanowiska,
- f) dla zakładów produkcyjnych i rzemiosła - 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych, nie mniej niż 3 stanowiska.

3. Nowe ogrodzenia od strony dróg sytuować w linii rozgraniczającej drogi.

§ 12.

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej w ulicach Gościniec i Norwida, zasilanej w wodę z ujęcia wody w Aleksandrowie.
2. Gospodarka ściekowa oparta o projektowane kolektory ściekowe w pasach drogowych dróg publicznych, odprowadzające ścieki do miejskiego systemu kanalizacyjnego, odprowadzającego ścieki do istniejącej oczyszczalni ścieków w Radzyminie.
3. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - 1) odprowadzanie wód opadowych do istniejących i projektowanych kolektorów deszczowych przy wykorzystaniu istniejących urządzeń melioracyjnych - z podczyszczeniem i separacją z zanieczyszczeń na terenie inwestycji zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) dopuszcza się rozdrożenie wód opadowych na terenie działki budowlanej zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 3) zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.
5. Zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł o najmniejszej uciążliwości dla środowiska: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki oraz odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami szczególnymi, czasowo dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z innych źródeł energii.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi.
7. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej oraz projektowanej sieci gazowej, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi.
8. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
 - 1) zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczony dla tych potrzeb teren składowania odpadów;
 - 2) obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów.

§ 13.

Na terenie objętym planem nie występują obszary wymagające tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

Rozdział 4. Postanowienia szczególne.

§ 22.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12. oraz art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem S.P-1 i S.P-2 - 10 %,
- b) dla pozostałych terenów - 0 %.

5. Załączniki

- wyrys z planu

Katarzyna Marcinkiewicz
Główny inżynier ds. gospodarki przestrzennej i budownictwa
z up. biurowym



Otrzymują:

1. PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI
Sp. z o.o.
ul. Komunalna 2
05-250 Radzymin
2. a/a

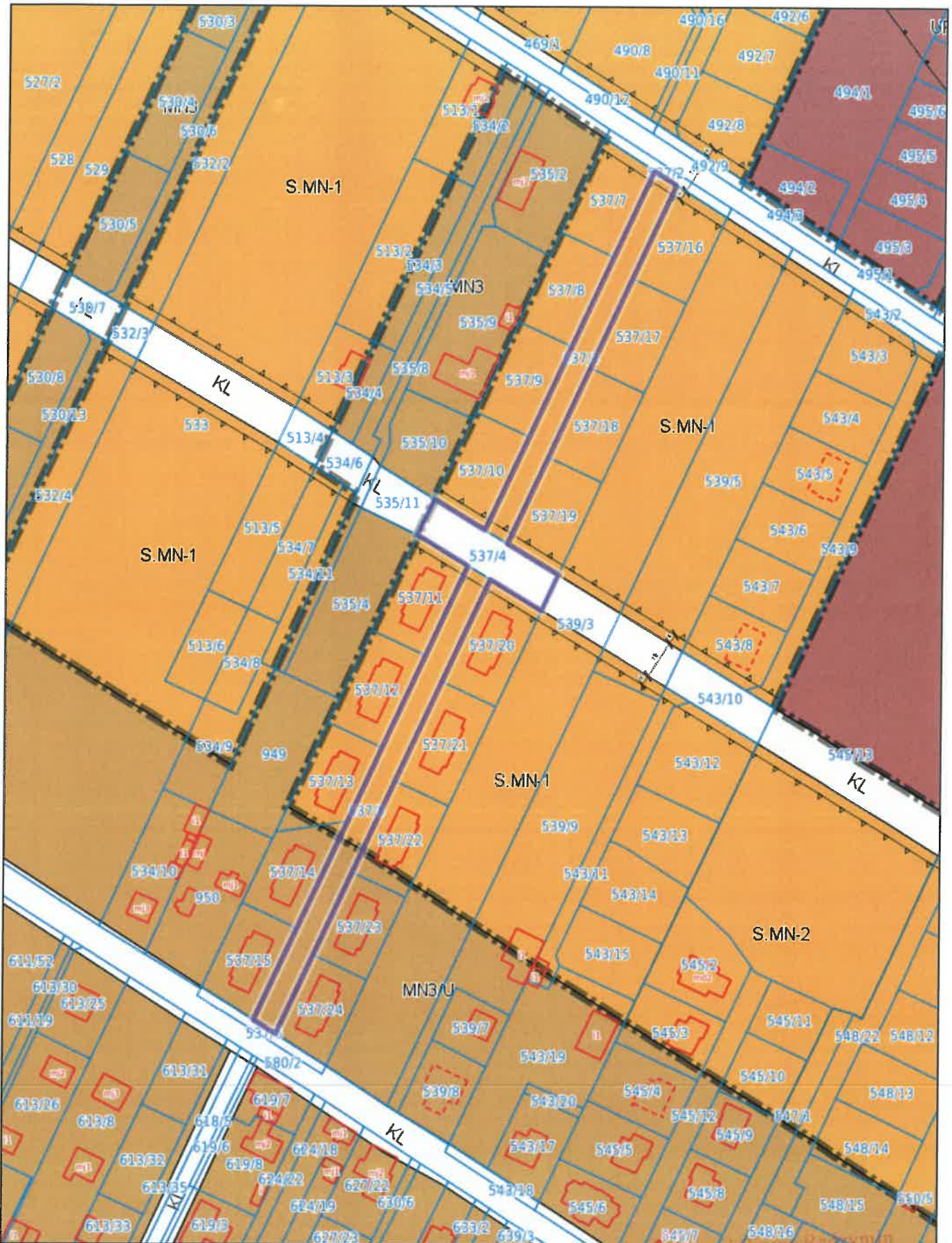
Sporządził: Katarzyna Marcinkiewicz
tel: 226676825
e-mail: kmarcinkiewicz@radzymin.pl



Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą 430/LI/98 z dnia 1998-06-19 oraz 514/XXXVI/2006 z dnia 2006-10-20

Załącznik do wypisu RiZP.6727.1.1356.2021.KM, data wydania 2021-08-16

skala 1 : 2000



Dotyczy działki numer 595/15 z obrębu Słupno, numer 595/16 z obrębu Słupno, numer 599/19 z obrębu Słupno, numer 595/32 z obrębu Słupno, numer 593/18 z obrębu Słupno, numer 595/37 z obrębu Słupno, numer 599/25 z obrębu Słupno, numer 595/40 z obrębu Słupno, numer 599/11 z obrębu Słupno, numer 537/5 z obrębu Słupno, numer 537/3 z obrębu Słupno, numer 537/4 z obrębu Słupno

Urząd Miasta i Gminy Radzymin
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
Pl. T. Kosciuszki 2, 05-150 Radzymin
tel. 22 667 67 67, fax 22 667 66 40

Dokument wygenerowano z serwisu radzymin.e-mapa.net funkcjonującego w technologii firmy Geo-System sp. z o.o.
dnia 2021-08-16 13:46:33 przez: Katarzyna Marcinkiewicz tel. 226676825

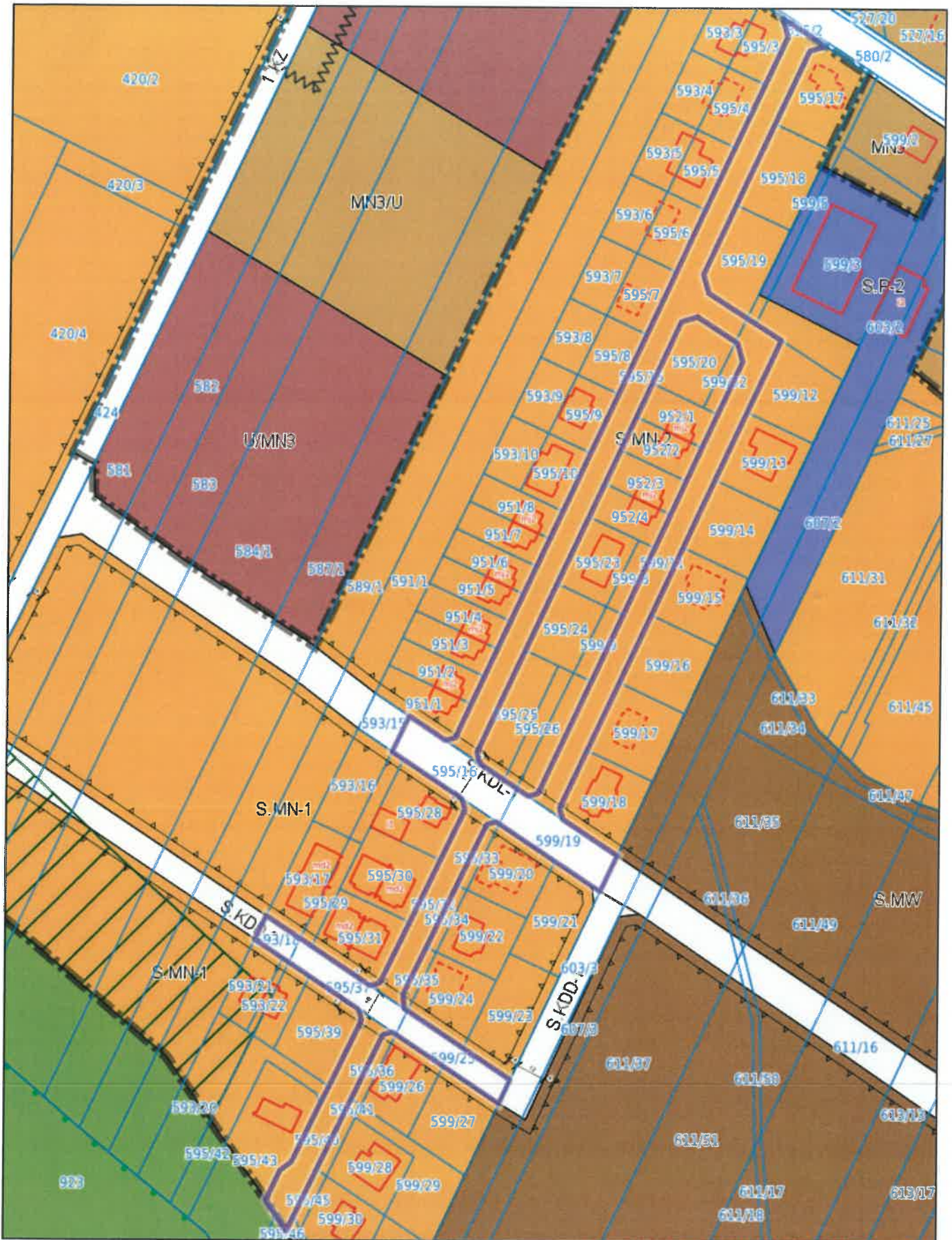
strona 1



Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą
430/LI/98 z dnia 1998-06-19 oraz 514/XXXVI/2006 z dnia 2006-10-20

Załącznik do wypisu RiZP.6727.1.1356.2021.KM, data wydania 2021-08-16

skala 1 : 2000



Dotyczy działki numer 595/15 z obrębu Słupno, numer 595/16 z obrębu Słupno, numer 599/19 z obrębu Słupno, numer 595/32 z obrębu Słupno, numer 593/18 z obrębu Słupno, numer 595/37 z obrębu Słupno, numer 599/25 z obrębu Słupno, numer 595/40 z obrębu Słupno, numer 599/11 z obrębu Słupno, numer 537/5 z obrębu Słupno, numer 537/3 z obrębu Słupno, numer 537/4 z obrębu Słupno
Dokument wygenerowano z serwisu radzymin.e-mapa.net funkcjonującego w technologii firmy Geo-System sp. z o.o.
dnia 2021-08-16 13:46:33 przez: Katarzyna Marcinkiewicz tel. 226676825

Urząd Miasta i Gminy Radzymiń
ul. T. Kosciuszki 2, 01-250 Radzymiń
tel. 22 667 67 67, fax 22 667 65 97



WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wnioskodawca:
**PRZEDSIĘBIORSTWO
WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI
Sp. z o.o.
ul. Komunalna 2
05-250 Radzymin**

1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Miejskiej w Radzyminie Nr 562/XLVIII/2018 z dnia 2018-03-26 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Słupno - Część 1 ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 2018-06-01, poz. 5739 zmieniona Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie nr IV SA/Wa 2874/18 z dn. 19.02.2019 r.

2a. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Działka numer ewidencyjny 201/10, obręb Słupno

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi "I.10.MN/U"

Działka numer ewidencyjny 67/22, obręb Słupno

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi "C.20.MN/U"

2b. Ustalenia dodatkowe

3. Charakter zabudowy (przepisy szczegółowe)

Dla "C.20.MN/U"

§ 39. Tereny C.17.MN/U, C.19.MN/U, C.20.MN/U i C.21.MN/U

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów C.17.MN/U, C.19.MN/U, C.20.MN/U i C.21.MN/U jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenów są usługi z zakresu:

- 1) administracji i biur;
- 2) handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m²;
- 3) pozostałych usług podstawowych, realizowanych na wspólnych działkach budowlanych z budynkami mieszkalnymi ~~lub na samodzielnych działkach~~. (stwierdzono nieważność Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, sygn. akt: IV SA Wa 2874/18 z dn. 19.02.2019 r.)

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, remont, nadbudowę, przebudowę i rozbudowę;
- 2) ustala się, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jedynie w formie zabudowy wolnostojącej;
- 3) ~~ustala się, że powierzchnia użytkowa budynków usługowych zrealizowanych na danej działce budowlanej nie może przekroczyć 60% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego zrealizowanego na tej działce;~~ (stwierdzono nieważność Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, sygn. akt: IV SA Wa 2874/18 z dn. 19.02.2019 r.)
- 4) dopuszcza się realizację pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego, o maksymalnej

powierzchni zabudowy 50 m;

5) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

6) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%;

7) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

8) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;

9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10,5 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych, których wysokość nie może być większa niż 5 m;

10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;

11) ustala się realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 42°;

12) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków według przepisów § 7;

13) ustala się zasady realizacji ogrodzeń według przepisów § 5 pkt 1 i 2;

14) obowiązują przepisy § 11.

5. W zakresie ochrony środowiska obowiązują odpowiednio przepisy § 8 pkt 2 lit d oraz § 9 pkt 3 lit b.

6. Ustala się zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

1) ogólne zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej według przepisów § 13;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów sieci miejskich, przebiegających w sąsiedztwie terenu;

3) dopuszcza się zachowanie istniejących na terenie urządzeń infrastruktury technicznej, z możliwością ich przebudowy, oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) ustala się obsługę terenów od dróg z nimi sąsiadujących;

2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:

a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,

b) proporcjonalnie 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

8. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

Dla "I.10.MN/U"

§ 44. Tereny I.1.MN/U, I.3.MN/U, I.4.MN/U, I.10.MN/U, I.11.MN/U i I.13.MN/U

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów I.1.MN/U, I.3.MN/U, I.4.MN/U, I.10.MN/U, I.11.MN/U i I.13.MN/U są:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi z zakresu:

a) administracji i biur,

b) handlu do 1000 m² powierzchni sprzedaży,

c) kultury i rozrywki,

d) pozostałych usług podstawowych, realizowanych na wspólnych działkach budowlanych z budynkami mieszkalnymi lub na samodzielnych działkach budowlanych.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, remont, nadbudowę, przebudowę i rozbudowę;

2) ustala się, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jedynie w formie zabudowy wolnostojącej;

3) ustala się, że powierzchnia użytkowa budynków usługowych zrealizowanych na danej działce budowlanej nie może przekroczyć 60% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego zrealizowanego na tej działce;

4) zakazuje się realizacji obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 200m²;

5) dopuszcza się realizację pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m;

6) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

7) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%;

8) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

- 9) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
 - 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10,5m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych, których wysokość nie może być większa niż 5 m;
 - 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
 - 12) ustala się realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 42°;
 - 13) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków według przepisów § 7;
 - 14) ustala się zasady realizacji ogrodzeń według przepisów § 5 pkt 1 i 2;
 - 15) obowiązują przepisy § 11.
4. W zakresie ochrony środowiska obowiązują odpowiednio przepisy § 8 pkt 2 lit d, § 9 pkt 2 lit a i b, pkt 3 lit b.
5. Ustala się zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:
- 1) ogólne zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej według przepisów § 13;
 - 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów sieci miejskich, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
 - 3) dopuszcza się zachowanie istniejących na terenie urządzeń infrastruktury technicznej, z możliwością ich przebudowy, oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
- 1) ustala się obsługę terenów od dróg z nimi sąsiadujących;
 - 2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc do parkowania pojazdów:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) proporcjonalnie 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

4. Inne warunki i zasady wynikające z ustaleń planu

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu i zabudowie jest przeważający, w sposób określony w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie danego terenu pod funkcje spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, wprowadzone na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 4) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, realizowane w lokalach użytkowych w budynkach lub budowlach, każdy lokal o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m², z zakresu usług takich jak: handel, gastronomia, biura i urzędy, ochrony zdrowia;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, ograniczające teren, wyłącznie na którym możliwe jest wznoszenie naziemnych części budynków; przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie;
- 6) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą wartość procentowego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki;
- 7) systemie NCS – należy przez to rozumieć system opisu barwy, umożliwiający opisanie kolorów poprzez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość następujących kolorów: żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego, koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru;

8) kiosku – należy przez to rozumieć wolnostojący obiekt o funkcji handlowej, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej nie większej niż 15 m².

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia porządkowe terenu oraz symbol przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej KZ–W;
- 6) drzewa do zachowania;
- 7) zasięgi wydm piaszczystych;
- 8) strefa ochrony zieleni istniejącej;
- 9) stawy do zachowania;
- 10) powiązania rowów;
- 11) obszary do rekultywacji;
- 12) wymiary.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1, w tym obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Poszczególnym przeznaczeniom terenów nadaje się następujące symbole literowe:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
- 3) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 4) U/MN – usługi z zabudową mieszkaniową jednorodziną;
- 5) U – tereny usług;
- 6) UO – tereny usług oświaty;
- 7) U/SM – teren usług oraz składów i magazynów;
- 8) P – tereny produkcyjne;
- 9) ZD - tereny ogródków działkowych;
- 10) ZL – tereny lasów;
- 11) ZLD - tereny zalesień;
- 12) ZN – tereny zieleni naturalnej;
- 13) WS/ZN – tereny wód powierzchniowych, śródlądowych i zieleni naturalnej;
- 14) WS – tereny wód powierzchniowych, śródlądowych;
- 15) WŚr – tereny wód powierzchniowych, śródlądowych – rowy;
- 16) KD – ... – drogi publiczne:
 - a) KD – Z – zbiorcze,
 - b) KD – L – lokalne,
 - c) KD – D – dojazdowe;
- 17) KPJ – ciągi pieszo–jezdne.

2. Wskazuje się że terenami inwestycji celu publicznego są:

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami KD-Z, KD-L i KD-D;
- 2) tereny usług oświaty oznaczone symbolem UO;
- 3) tereny rowów i kanałów oznaczone symbolami WŚr i WS.

§ 5. Ustala się zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) w przypadku realizacji ogrodzeń od strony terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i ciągi pieszo–jezdne nakazuje się ich lokalizację w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich wycofanie:
 - a) w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w szczególności drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
 - b) do linii elewacji budynków jednorodzinnych – w przypadku realizacji w parterach tych budynków ogólnodostępnych usług,
 - c) do linii elewacji budynków usługowych, od strony dróg, od których te budynki są obsługiwane;
- 2) dopuszcza się realizację ogrodzeń od strony terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i ciągi

pieszo–jezdne po spełnieniu następujących warunków:

a) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać:

- 5 m od poziomu terenu – dla terenów oznaczonych symbolami UO, w rejonie lokalizacji boisk sportowych,
- 2,5 m od poziomu terenu - dla terenów oznaczonych symbolami UO w rejonach pozostałych oraz dla terenów U,
- 3,5 m - dla terenów P i U/SM,
- 1,8 m od poziomu terenu – dla pozostałych terenów,

b) części pełne ogrodzeń nie mogą być wyższe niż 0,6 metra od poziomu terenu,

c) zakazuje się realizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;

3) zakazuje się realizacji ogrodzeń w poprzek ciągów pieszo–jezdnym.

§ 6. Ustala się zasady lokalizacji kiosków:

1) zakazuje się sytuowania kiosków na obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenu dróg publicznych oznaczonych symbolami 1.KD-Z, 2.1.KD-Z, 2.2.KD-Z, 3.KD-Z, 4.KD-L i 5.KD-L;

2) sytuowanie kiosków dopuszcza się wyłącznie w rejonie przystanków komunikacji zbiorowej w promieniu 50 m od przystanku licząc od końca zatoki autobusowej, przy czym w rejonie 1 przystanku komunikacji zbiorowej możliwa jest lokalizacja wyłącznie 1 kiosku.

§ 7. Ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków:

1) ustala się obowiązek stosowania na elewacjach kolorów pastelowych, przy czym przepis ten nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych – np. aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, nie barwionego szkła, drewna, betonu, ceramiki;

2) na dachach zakazuje się stosowania kolorów w odcieniach kolorów: niebieskiego, fioletu i żółtego.

§ 8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) w zakresie form ochrony przyrody wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w granicach którego obowiązują dodatkowo oprócz ustaleń planu przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

2) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:

a) ustala się wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wartości których podano w ustaleniach szczegółowych dla terenów,

b) ustala się zachowanie obszarów leśnych wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów: A.20.ZLD, A.22.ZL, B.6.ZL, F.1.ZL, F.11.ZL, I.5.ZL i J.16.ZL,

c) ustala się zachowanie i ochronę istniejących pojedynczych drzew, oznaczonych na rysunku planu,

d) ustala się zachowanie i uzupełnienie zieleni w strefach ochrony zieleni istniejącej w rejonach wyznaczonych na rysunku planu;

3) w zakresie ochrony cieków i zbiorników wodnych:

a) nakazuje się zachowanie, przebudowę i rozbudowę ciągłości systemu kanałów i rowów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS i WSr, z dopuszczeniem ich przekrycia w celu realizacji dróg publicznych oraz dojazdów do działek budowlanych pod warunkiem że: szerokość pojedynczego dojazdu nie będzie większa niż 4,5m; na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację maksymalnie jednego takiego dojazdu,

b) ustala się zachowanie ciągłości układu odwadniającego istniejących i nowych rowów wskazanych jako powiązania rowów, z możliwością zmiany ich przebiegu w danym terenie oraz ich przekrycia /zrurociągowania/,

c) dopuszcza się przekrycie rowów w drogach publicznych w celu realizacji dojazdów i dojeżdż do działek budowlanych pod warunkiem zachowania ciągłości poszczególnych rowów,

d) należy zapewnić dostęp do rowów dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych,

e) ustala się zachowanie stawów oznaczonych na rysunku planu specjalnym oznaczeniem graficznym oraz jako tereny WS/ZN, według przepisów szczegółowych dla terenów.

§ 9. Na terenach objętych planem obowiązują następujące wymagania przy inwestowaniu i zagospodarowywaniu terenów:

- 1) ustala się obszary wskazane do rekultywacji, wyznaczone na rysunku planu, dla których:
 - a) ustala się rekultywację na cele budowlane, zgodne z przeznaczeniem poszczególnych terenów,
 - b) obowiązuje zapewnienie stabilności gruntu zgodne z wymogami docelowego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu geologii;
- 2) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
 - a) wskazuje się strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego wzdłuż linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV – po 19m w każdą stronę od jej osi,
 - b) w zasięgu strefy wymienionej w pkt a, w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przewidzianych na pobyt ludzi;
- 3) ustala się zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów odrębnych, poprzez wskazanie terenów, które należy traktować jako:
 - a) przeznaczone pod „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” – tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN i MNe,
 - b) przeznaczone pod „tereny mieszkaniowo – usługowe” – tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U i U/MN,
 - c) związane z czasowym pobytem dzieci i młodzieży – tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
- 4) wskazuje się zasięg stref ~~obserwowanych~~ od gazociągu wysokiego ciśnienia DN700 w odległości 25 m od osi gazociągu, według rysunku planu; (stwierdzono nieważność Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, sygn. akt: IV SA Wa 2874/18 z dn. 19.02.2019 r.)
- 5) w strefach ~~obserwowanych~~ od gazociągów wysokiego ciśnienia obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przepisów dla gazociągów przesyłowych. (stwierdzono nieważność Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, sygn. akt: IV SA Wa 2874/18 z dn. 19.02.2019 r.)

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury:

- 1) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej KZ-W w granicach wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) w granicach stref ochrony archeologicznej KZ-W w przypadku prowadzenia robót ziemnych lub zmian zagospodarowania terenu obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

§ 12. 1. Ustala się zasady przebudowy i budowy układu drogowego:

- 1) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią: drogi zbiorcze, oraz drogi lokalne i dojazdowe, wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 2) ustala się powiązania dróg publicznych poprzez skrzyżowania jednopoziomowe;
- 3) dla nowo-tworzonych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość:
 - a) 8 m – dla dróg służących obsłudze więcej niż 10 działek budowlanych,
 - b) 6 m – dla dróg służących obsłudze nie więcej niż 10 działek budowlanych;
- 4) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego ustala się na skrzyżowaniach dróg publicznych realizację trójkątów widoczności o boku 5 m na 5 m, z wyjątkami oznaczonymi i wymiarowanymi innymi wymiarami na rysunku planu.

2. W zakresie ścieżek rowerowych:

- 1) ustala się prowadzenie ścieżek rowerowych dwukierunkowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami 1.KD-Z, 2.1.KD-Z, 2.2.KD-Z, 3.KD-Z, 4.KD-L i 5.KD-L;
- 2) ustala się minimalną szerokość ścieżek rowerowych dwukierunkowych wynoszącą 2 m;
- 3) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w pozostałych drogach.

3. W zakresie chodników:

- 1) ustala się realizację chodników:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg zbiorczych i lokalnych po obu stronach drogi,
 - b) w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych co najmniej po jednej stronie drogi zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów dróg;
- 2) ustala się minimalną szerokość chodnika wynoszącą 2 m o ile ustalenia szczegółowe dla dróg nie stanowią inaczej.

4. W zakresie transportu zbiorowego: dopuszcza się prowadzenie transportu zbiorowego, autobusowego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

5. W zakresie parkowania:

- 1) ustala się realizację potrzeb parkingowych dla obiektów nowo-realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
- 2) ustala się wskaźniki parkingowe miejsc dla samochodów osobowych i rowerów według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 3) dopuszcza się parkowanie przyuliczne na terenach dróg publicznych lokalnych i dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 15 m.

6. W zakresie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych: nie więcej niż 12 m,
 - b) dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury: nie więcej niż 5 m.
- 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

§ 13. 1. Ustala się zasady przebudowy, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się prowadzenie liniowych urządzeń gminnych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych;
- 2) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej zgodnie z pkt 1 dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZL i ZLD;
- 3) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej za pośrednictwem istniejących przewodów rozdzielczych zasilanych z istniejących i projektowanych magistrali wodociągowych;
- 2) do czasu rozbudowy zbiorczego systemu zaopatrzenia w wodę dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody;
- 3) ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i nowo-realizowanej zabudowy do gminnej sieci wodociągowej po jej realizacji;
- 4) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie dla celów ogólnodostępnych ujęć czerpalnych;
- 5) ustala się minimalną średnicę nowo-budowanej sieci zbiorczej - 80 mm.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej istniejącej i projektowanej ogólnospławnej sieci kanalizacji;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych i komunalnych do gminnej istniejącej i projektowanej ogólnospławnej sieci kanalizacji bądź do lokalnych urządzeń i instalacji, w tym przemysłowych oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem pkt. 3 i 4;
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w postaci szamb;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) ustala się nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej do gminnej sieci kanalizacji w momencie jej realizacji, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 6) ustala się minimalną średnicę nowo-budowanej sieci zbiorczej - 200 mm.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania; wody te należy zagospodarować lub odprowadzić w ramach własnego terenu lub odprowadzić do ziemi;
- 2) dopuszcza się zagospodarowania wód opadowych i roztopowych dla terenów U/SM i P w zbiornikach

- i urządzeniach retencyjnych, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie podczyszczania wód opadowych i roztopowych;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do gminnej sieci kanalizacji - po jej realizacji oraz do rowów, według przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
 - 4) ustala się zachowanie i przebudowę rowów oznaczonych na rysunku planu w celu wytworzenia systemu odprowadzania nadmiaru wód opadowych lub roztopowych według przepisów paragrafu 8 pkt 3;
 - 5) nakazuje się zachowanie i odtworzenie ciągłości systemu rowów według rysunku planu, przepisów paragrafu 8 pkt 3 oraz według ustaleń szczegółowych dla terenów.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia;
 - 2) ustala się, że doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków odbywać się będzie poprzez rozdzielczą sieć gazową.
6. W zakresie elementów przesyłowych sieci gazowej: dopuszcza się zachowanie przebudowę, rozbudowę istniejących przewodów gazowych wysokiego ciśnienia DN700.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się, że zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie ze stacji elektroenergetycznych transformatorowych 110/15 kV położonych poza obszarem planu;
 - 2) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZL oraz ZLD;
 - 3) ustala się budowę nowych sieci i rozbudowę istniejących w systemie kablowym oraz napowietrznym;
 - 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracji rozproszonej z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.
8. W zakresie tranzytowych elementów systemu elektroenergetycznego:
- 1) dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV;
 - 2) dopuszcza się skablowanie linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia pod warunkiem prowadzenia przewodów kablowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych.
9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło istniejących i planowanych obiektów z indywidualnych źródeł, pod warunkiem wykorzystania instalacji grzewczych ekologicznie czystych;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej z wyjątkiem elektrowni wiatrowej.
10. W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne ustala się, że obsługa telekomunikacyjna odbywać się będzie:
- 1) z wykorzystaniem sieci kablowej;
 - 2) z sieci radiowych i komórkowych za pośrednictwem istniejących i projektowanych stacji bazowych telefonii komórkowej położonej na i poza obszarem objętym planem.
11. W zakresie usuwania odpadów stałych:
- 1) nakazuje się wyposażenie każdej działki budowlanej w miejsca pod urządzenia do zbiórki odpadów;
 - 2) dopuszcza się realizację wspólnych miejsc selektywnej zbiórki odpadów dla kilku działek budowlanych.
- § 14. 1. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.
2. W przypadku, gdy plan nie ustala nieprzekraczalnych linii zabudowy obowiązuje lokalizowanie budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich pozostałych ustaleń planu.
 3. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, położonej w obrębie wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, według ustaleń szczegółowych dla terenów.
 4. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, położonej poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z prawem do remontu, przebudowy w ramach istniejącej bryły, nadbudowy w istniejącym obrysie oraz zmiany sposobu zagospodarowania, według ustaleń szczegółowych dla terenów.
 5. Przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczą elementów linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego oraz niskiego napięcia oraz stacji przekaźnikowych i innych urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 15. Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów tymczasowych związanych z prowadzeniem robót budowlanych.

5. Załączniki

- wyrys z planu

Otrzymują:

1. PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Sp. z o.o.

ul. Komunalna 2

05-250 Radzymin

2. a/a

Sporządził: Katarzyna Marcinkiewicz

tel: 226676825

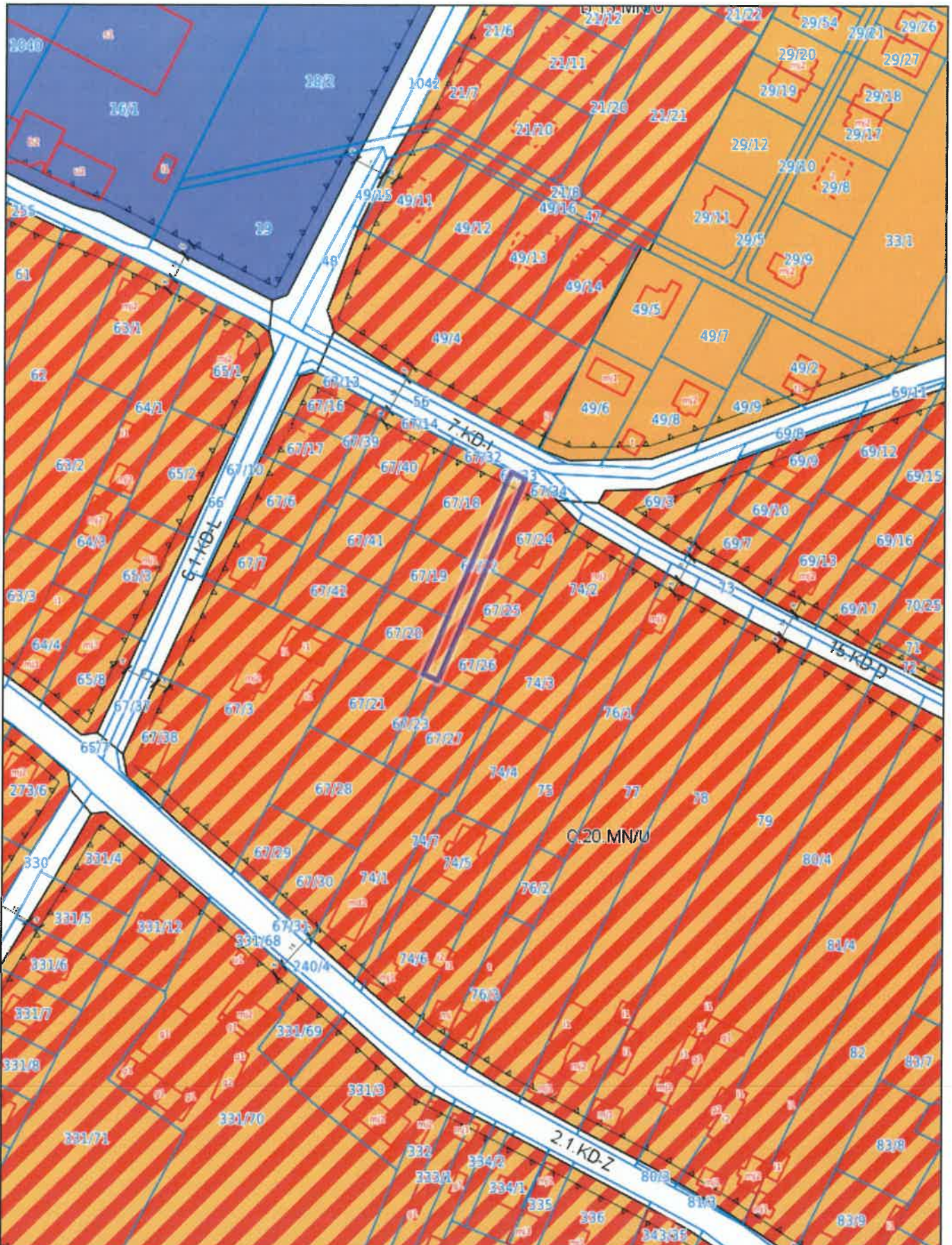
e-mail: kmarcinkiewicz@radzymin.pl

z up. Burmistrza
Katarzyna Marcinkiewicz
Główny Inżynier
ds. gospodarki komunalnej i budownictwa



Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą
562/XLVIII/2018 z dnia 2018-03-26

Załącznik do wypisu RiZP.6727.1.1355.2021.KM, data wydania 2021-08-16
skala 1 : 2000



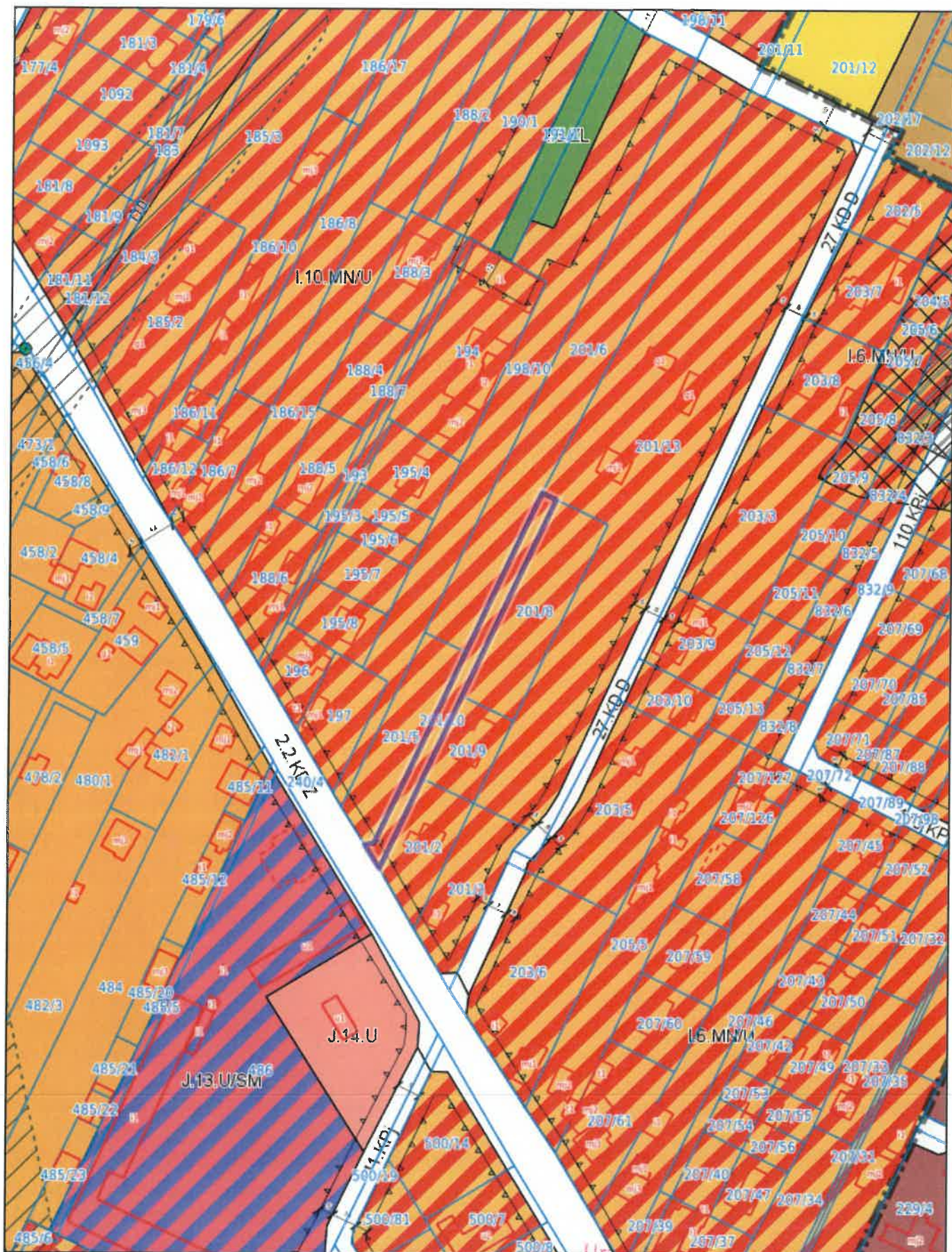
Dotyczy działki numer 201/10 z obrębu Słupno, numer 67/22 z obrębu Słupno

Urząd Miasta i Gminy Radzymin
Referat Rozwoju i Zagospodarowania
Przestrzennego



Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą
562/XLVIII/2018 z dnia 2018-03-26

Załącznik do wypisu RiZP.6727.1.1355.2021.KM, data wydania 2021-08-16
skala 1 : 2000



Dotyczy działki numer 201/10 z obrębu Słupno, numer 67/22 z obrębu Słupno

Urząd Miasta i Gminy Kadzimin
Referat Rozwoju i Zagospodarowania
Przestrzennego
Pl. T. Kościuszki 2, 05-250 Kadzimin
tel. 22 667 67 67, fax 22 667 69 93



WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wnioskodawca:
**PRZEDSIĘBIORSTWO
WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI
Sp. z o.o.
ul. Komunalna 2
05-250 Radzymin**

1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Miejskiej w Radzyminie Nr 281/XXI/2020 z dnia 2020-04-06 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obręb Ciemne na terenie gminy Radzymin ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 2020-04-17, poz. 4714

Uchwała Rady Miejskiej w Radzyminie Nr 270/XX/2020 z dnia 2020-03-03 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ciemne Etap 1-B. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 2020-04-17, poz. 4713

2a. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Działka numer ewidencyjny **242**, obręb **Ciemne**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 270/XX/2020 z 2020-03-03)

- Drogi publiczne lokalne "4.KD-L"

Działka numer ewidencyjny **52/5**, obręb **Ciemne**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 281/XXI/2020 z 2020-04-06)

- Zabudowa produkcyjna, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa "5P/U"

Działka numer ewidencyjny **62/6**, obręb **Ciemne**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 281/XXI/2020 z 2020-04-06)

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej "5MN/U"

- Drogi publiczne klasy głównej "4KD-G"

2b. Ustalenia dodatkowe

Działka numer ewidencyjny **242**, obręb **Ciemne**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 270/XX/2020 z 2020-03-03)

- Udokumentowane złoża kopalin

- Ciągłość rowów do zachowania

3. Charakter zabudowy (przepisy szczegółowe)

Dla "5MN/U" *(Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą 281/XXI/2020 z 2020-04-06)*

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa, lokale usługowe wbudowane w budynek mieszkalny, budynki gospodarcze i garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m² – dla zabudowy wolnostojącej, 800 m² – dla zabudowy bliźniaczej,
 - f) ustalenia zawarte w lit. e nie dotyczą wydzieleni:
 - pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
 - powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9 pkt 1,
 - b) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°,
 - c) forma zabudowy mieszkaniowej: budynki wolnostojące lub bliźniacze,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne: 12,0 m,
 - budynki usługowe: 12,0 m,
 - budynki gospodarcze i garaże: 5,0 m,
 - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-40°,
 - f) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
 - g) dla elewacji budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoczonych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki,
 - h) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, grafitowych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §12,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §13.

Dla "4KD-G" (Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą 281/XXI/2020 z 2020-04-06)

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1KD-G, 2KD-G, 3KD-G, 4KD-G, 5KD-G ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:
Symbol na rysunku planu: 4KD-G
Zasady zagospodarowania:
 - droga istniejąca (ul. Wołomińska),

- szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 25,0 m do 40,9 m,
- Symbol na rysunku planu: 5KD-G
- Zasady zagospodarowania:
 - droga istniejąca (ul. Wołomińska),
 - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, maksymalnie do 37,3 m,
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
- b) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

Dla "5P/U" (Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą 281/XXI/2020 z 2020-04-06)

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa, w tym stacje paliw,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi w formie lokali wbudowanych, budynki gospodarcze i garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;

3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 75% powierzchni działki budowlanej,
- b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenów oznaczonych symbolami: 1P/U, 2P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U – 0,2,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 3P/U – 0,1,
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,8,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m², nie dotyczy wydzieleni:
 - pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
 - powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9 pkt 1,
- b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki produkcyjne, składy i magazyny, towarzyszące obiekty budowlane inne niż budynki – 25,0 m,
 - budynki usługowe – 16,0 m,
 - budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej – 6,0 m,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-40°,
- d) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
- e) dla elewacji budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoczonych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;

6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami § 12,
- b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 13.

Dla "4.KD-L" (Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą 270/XX/2020 z 2020-03-03)

§ 30. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 4.KD-L jest droga publiczna lokalna.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, według rysunku planu;
 - 2) ustala się klasę drogi lokalnej;
 - 3) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
 - 4) ustala się powiązania z drogami: 5.3.KD-L, 5.4.KD-L, 8.KD-D, 9.1.KD-L, 9.2.KD-D, 10.1.KD-D, 11.KDD i 16.KD-D;
 - 5) ustala się przebieg ścieżki rowerowej dwukierunkowej po południowej stronie drogi;
 - 6) ustala się realizację chodników co najmniej po jednej stronie jezdni.
3. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się realizację rowu do odwodnienia drogi oraz terenów sąsiednich w liniach rozgraniczających drogi;
 - 2) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
 - 3) w obrębie terenu obowiązuje zakaz lokalizacji kiosków wg § 6;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych: nie więcej niż 12 m,
 - b) dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury: nie więcej niż 5 m.
4. Ustala się wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 0%.
5. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

4. Inne warunki i zasady wynikające z ustaleń planu

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr 281/XXI/2020

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) kolorach jaskrawych – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu lub od wskazanych w planie obiektów; ograniczenie nie dotyczy tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, schodów wejściowych, podestów oraz podziemnych części budynków, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię, dla nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu od terenów oznaczonych symbolem W_{Sr} w odniesieniu do wcześniej wymienionych elementów budynku ustalonego odstępstwa nie stosuje się;
- 5) obszarze – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje na danym terenie;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 10) terenach publicznie dostępnych – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych;

11) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 4. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem MN;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych oznaczona symbolem MNz;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczona symbolem MN/U;
- 4) zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczona symbolem U/MN;
- 5) zabudowa usługowa o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczona symbolem UC;
- 6) zabudowa produkcyjna, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa oznaczona symbolem P/U;
- 7) tereny eksploatacji powierzchniowej oznaczone symbolem PE;
- 8) lasy oznaczone symbolem ZL;
- 9) wody powierzchniowe śródlądowe – rowy melioracyjne oznaczone symbolem WŚr;
- 10) drogi publiczne oznaczone symbolem KD, w tym:
 - a) KD-S – droga publiczna klasy ekspresowej,
 - b) KD-G – droga publiczna klasy głównej,
 - c) KD-Z – droga publiczna klasy zbiorczej,
 - d) KD-L – droga publiczna klasy lokalnej,
 - e) KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 11) publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KPJ;
- 12) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW.

2. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziałach 3 i 4 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 5:

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 9 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów pieszo-jezdnymi, wymienionych w ust. 1 pkt od 10 do 12 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 4.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru, który wchodzi w skład planowanego pasma działalności gospodarczej kształtowanego wzdłuż drogi ekspresowej S8 w rejonie węzłów „Radzymin Północ” i „Radzymin Południe”:
 - a) wyznacza się tereny dla rozwoju działalności gospodarczej: zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczona symbolem P/U – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
 - b) w rejonie węzła „Radzymin Południe” wyznacza się tereny zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczony symbolem UC o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
 - c) wyznacza się tereny dla uzupełnień i rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych oznaczone symbolem MNz, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczone symbolem MN/U, zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem U/MN – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,

- d) wyznacza się tereny eksploatacji powierzchniowej oznaczone symbolem PE uwzględniające występujące złoża surowców,
 - e) wyznacza się tereny towarzyszące – lasów oznaczone symbolem ZL oraz wód powierzchniowych śródlądowych – rowów melioracyjnych oznaczone symbolem WSr,
 - f) wyznacza się układ dróg publicznych oznaczonych symbolem KD wraz z publicznymi ciągami pieszojezdnymi oznaczonymi symbolem KPJ oraz drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolem KDW;
- 2) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w §9 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: 1UC i 2UC.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny gómicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone według przepisów odrębnych;
- 4) w granicach obszaru objętego planem występują udokumentowane złoża kopalin: „Ciemne VIII”, „Różewo-Marianów”;
- 5) ze względu na położenie obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Zbiornik Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), użytkowanie i zagospodarowanie nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego, obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które przeciwdziałają zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczalnej funkcji, zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających w obszarze objętym planem jakość wód gruntowych i użytkowych;
- 6) obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych,
 - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenów oznaczonych symbolami: P/U, PE, UC oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej, c) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 7) w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi zlokalizowanych w zasięgu uciążliwości drogi ekspresowej obowiązuje zastosowanie środków technicznych zapewniających zminimalizowanie poziomu hałasu, drgań i innych emisji;
- 8) obowiązuje zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNz jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U, U/MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 10) dla terenów oznaczonych symbolem P/U, w ramach których zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa, w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych spełniających wymogi przepisów odrębnych o ochronie środowiska;
- 11) w celu zapewnienia prawidłowego spływu wód i utrzymania prawidłowych stosunków wodnych

w obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności melioracyjnych z możliwością ich przebudowy, przełożenia, rozbudowy według ustaleń planu, w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) w obszarze objętym planem obowiązuje zakaz dotyczący odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej oraz kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) na obszarze objętym planem występuje fragment zabytkowego stanowiska archeologicznego oznaczonego w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerem AZP 53-68/33 (osadnictwo z środkowej i młodszej epoki kamienia);
- 4) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 3), wskazaną na rysunku planu, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych:

- 1) w obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) wyznacza się układ miejsc i terenów publicznie dostępnych, w skład którego wchodzi:
 - a) drogi publiczne KD o ustalonych w planie klasach,
 - b) publiczne ciągi pieszo-jezdne KPJ,
 - c) drogi wewnętrzne KDW;
- 3) na terenach wymienionych w pkt 2 ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej,
 - b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,
 - c) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 12,0 m, dla pozostałych budowli – 5,0 m.

§ 9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, odtwarzanych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) minimalna odległość zabudowy od dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu wynosi 5,0 m;
- 3) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
 - a) parametry zabudowy,
 - b) zasady stosowania kolorystyki elewacji, kolorystyki i materiałów dachów oraz zasady ich kształtowania,
 - c) wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 4) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 dom/ lokal mieszkalny,
 - b) dla biur – 1,5 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - c) dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni całkowitej,
 - d) dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni całkowitej, a w przypadku lokali o powierzchni całkowitej mniejszej niż 100 m² minimum 2 miejsca postojowe na lokal,
 - e) dla usług zdrowia – 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - f) dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów:
 - dla samochodów osobowych: 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,

- dla samochodów ciężarowych: 1 miejsce postojowe na każde 1000 m² powierzchni całkowitej, dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych zlokalizowanych w dokach magazynowych,
g) w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów na terenie dróg publicznych ustala się wyznaczenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych;

5) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

- a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 4,
- b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach dróg publicznych: przy ulicach lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D, których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi nie mniej niż 12,0 m,
- c) ustala się realizację miejsc postojowych: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca postojowego, bez ścian osłonowych,
- d) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc parkingowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 4.

§ 10. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) przeprowadzanie scalania i podziału nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu;
- 3) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują parametry zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3.

§ 11. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dla istniejących budynków, których obecny sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remont i przebudowę, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) dla lokali użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remonty i przebudowę;
- 3) na rysunku planu określa się strefę ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu, w której dla zagospodarowania i zabudowy obowiązują przepisy odrębne;
- 4) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych określa się:
 - a) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Radzymin-Niegów obowiązuje, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 5, wyróżniony na rysunku planu pas technologiczny o szerokości 38,0 m (po 19,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi),
 - b) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV obowiązują, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 5, wyróżnione na rysunku planu pasy technologiczne o szerokości 12,0 m (po 6,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi),
 - c) w pasach technologicznych, o których mowa w lit. a, b obowiązuje:
 - zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia drzew i krzewów tych gatunków, których wysokość może przekraczać 3,0 m w odległości mniejszej niż 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,
 - warunki lokalizacji pozostałych budynków i obiektów budowlanych muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych;

5) w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV lub średniego napięcia 15 kV nie obowiązują ograniczenia, o których mowa w pkt 4 lit. c.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji:

- 1) zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji ustala się poprzez określenie:
 - a) powiązań i zasad funkcjonowania układu drogowego,
 - b) klasyfikacji dróg,

c) linii rozgraniczających terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami;

2) dla obszaru objętego planem ustala się:

a) główne powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z Warszawą i zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią:

- droga ekspresowa S8 relacji Warszawa-Białystok oznaczona symbolem 1KD-S,
- dawna droga ekspresowa S8 z kontynuacją w ramach drogi krajowej nr 8 w kierunku Warszawy oznaczona symbolem 1KD-G,
- droga wojewódzka nr 635 Warszawa-Radzymin-Wołomin (ul. Wołomińska) oznaczona symbolami: 2KD-G, 3KD-G, 4KD-G, 5KD-G,

b) powiązania wewnętrzne – dostęp do zewnętrznego układu dróg i obsługę istniejącego i projektowanego zainwestowania poprzez:

- drogę publiczną – zbiorczą (KD-Z),
- drogi publiczne – lokalne (KD-L) i dojazdowe (KD-D),
- publiczne ciągi pieszo-jezdne (KPJ),
- drogi wewnętrzne (KDW);

3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów, obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg w pierwszej kolejności ulicami: dojazdowymi (KD-D), lokalnymi (KD-L), z wykorzystaniem publicznych ciągów pieszo-jezdnych (KPJ) oraz dróg wewnętrznych wyodrębnionych w ramach poszczególnych terenów (KDW) oraz ustalonych w pkt 4, a także w drugiej kolejności ulicą zbiorczą (KD-Z) i ulicami głównymi (KD-G) z wyłączeniem drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD-G;

4) dopuszcza się realizację dodatkowych dróg wewnętrznych poza wyznaczonymi na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 8,0 m;

5) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności o następujących parametrach:

- a) o boku 10,0 m przy skrzyżowaniach z drogami głównymi i zbiorczymi,
- b) o boku 5,0 m przy skrzyżowaniach z drogami lokalnymi, dojazdowymi,
- c) o innych wymiarach zgodnie z rysunkiem planu;

6) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.

§ 13. Ustala się następujące zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie uzbrojenia obszaru ustala się:

- a) zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów,
- b) dopuszcza się zachowanie, odbudowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
- b) minimalna średnica projektowanych przewodów wodociągowych – 32 mm,
- c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody,
- d) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- a) docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych w zbiorczym systemie odprowadzania ścieków poprzez budowę kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) minimalna średnica projektowanych przewodów kanalizacyjnych – 50 mm,
- c) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością realizacji indywidualnych przyzakładowych oczyszczalni ścieków spełniających wymogi przepisów odrębnych,

- d) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
- e) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do gminnej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych lub poprzez rowy i kanały lub gminny system kanalizacji odwodnieniowej, z zachowaniem retencji opóźniającej odpływ, zgodnie z przepisami lokalnymi oraz przepisami odrębnymi,
- b) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z jezdni dróg poprzez projektowaną kanalizację deszczową o minimalnej średnicy kanałów głównych 300 mm oraz rowy w liniach rozgraniczających dróg, docelowo zastępowanie rowów kanalizacją deszczową,
- c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,
- d) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych, spływy z terenów wokół śmietników, ewentualnych myjni samochodowych, punktów napraw samochodowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika muszą być oczyszczone z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających separacyjnych, do ich odprowadzania do odbiorników dopuszcza się lokalne układy sieciowe;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 110/15 kV, poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia, kablową lub napowietrzną oraz stacje transformatorowe SN/nm 15/0,4 kV, słupowe i wnetrzowe,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne na użytek własny inwestora (bez konieczności przyłączenia do sieci) o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
- b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne na użytek własny inwestora, o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
- c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej, a jeżeli ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,
- b) minimalna średnica projektowanych przewodów gazowych – 25 mm,
- c) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne ustala się: wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami

odrębnymi;

10) dla melioracji i urządzeń wodnych ustala się:

- a) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejących urządzeń melioracji (podziemne systemy drenarskie) przy zmianie sposobu użytkowania terenu, przed przystąpieniem do zagospodarowania działek budowlanych konieczne jest zabezpieczenie bądź przebudowa urządzeń melioracji w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na sąsiednich terenach, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) w celu eliminacji ograniczeń możliwości inwestycyjnych dopuszcza się przebudowę lub przełożenie rowów melioracyjnych wskazanych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- c) w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód lub urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów kolidujących z realizowaną inwestycją, konieczne jest rozwiązanie kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się następujący sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

§ 15. Ustala się granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny inwestycji celu publicznego:

- 1) o znaczeniu lokalnym: tereny istniejących oraz projektowanych publicznych dróg i ciągów oznaczone symbolami: KD-Z, KD-L, KD-D, KPJ;
- 2) o znaczeniu ponadlokalnym: tereny istniejących dróg publicznych oznaczone symbolami: KD-S, KD-G.

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: MN, MNz, MN/U – 30%;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: U/MN, UC, P/U, PE – 5%;
- 3) na pozostałych terenach w wysokości 0%.

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr 270/XX/2020

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla danego terenu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu i zabudowie jest przeważający, w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie danego terenu pod funkcje spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, ograniczające teren, wyłącznie na którym możliwe jest wznoszenie naziemnych części budynków; przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie;
- 6) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą wartość procentowego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki;
- 7) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi, które służą zaspokajaniu potrzeb mieszkańców

i użytkowników okolicznych terenów, realizowane w lokalach użytkowych w budynkach lub budowlach, każdy lokal o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m², z zakresu: usług bytowych typu fryzjer czy krawiec, handlu, gastronomii, biur, ochrony zdrowia, oświaty typu punkt przedszkolny oraz urzędów.

8) usługach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć działalność związaną z prowadzeniem siłowni, ośrodków rekreacji i rozrywki, np.: salonów odnowy biologicznej, kręgielni, klubów bilardowych;

9) usługach kultury – należy przez to rozumieć funkcjonowanie usług typu: galerii i wystaw, kin, klubów muzycznych, literackich, czytelni, bibliotek, domów kultury, świetlic;

10) usługach administracji – należy przez to rozumieć funkcjonowanie usług typu: administracji publicznej i prywatnej, obrony narodowej, ubezpieczeń, bankowości, itp.;

11) zabudowie mieszkaniowej rezydencjonalnej - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową w formie siedzib zarówno w postaci pojedynczej budowli, pałacu wiejskiego, okazałej willi, jak i w postaci kompleksu zabudowy pałacu czy willi z pawilonami;

12) kiosku – należy przez to rozumieć wolno stojący obiekt o funkcji handlowej, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej nie większej niż 15 m².

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia porządkowe terenu oraz symbol przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) ciągłości rowów do zachowania;
- 6) pasma parkowania przyulicznego;
- 7) wymiary;
- 8) granice strefy ochrony konserwatorskiej KZ-W;
- 9) obszary wymagające rekultywacji.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1, w tym obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Poszczególnym przeznaczeniom terenów nadaje się następujące symbole literowe:

- 1) U – tereny zabudowy usługowej;
- 2) UO – tereny zabudowy usług oświaty;
- 3) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 4) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) MNL – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z zielenią leśną;
- 6) ZL – tereny lasów;
- 7) WS/ZN – tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni naturalnej;
- 8) WSr – tereny wód śródlądowych, rowów;
- 9) KD.... – tereny dróg publicznych:
 - a) KD - S - ekspresowych,
 - b) KD - G - głównych,
 - c) KD - L - lokalnych,
 - d) KD - D - dojazdowych.

2. Wskazuje się że terenami inwestycji celu publicznego są:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD-S, KD-G, KD-L i KD-D;
- 2) tereny usług oświaty oznaczone symbolem UO;
- 3) tereny wód śródlądowych, rowów oznaczone symbolami WSr.

§ 5. Ustala się zasady realizacji ogrodzeń:

1) w przypadku realizacji ogrodzeń od strony terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i ciągi pieszo-jezdne nakazuje się ich lokalizację w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich wycofanie:

- a) w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w szczególności drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- b) do linii elewacji budynków jednorodzinnych – w przypadku realizacji w parterach tych budynków ogólnodostępnych usług;

- c) do linii elewacji budynków usługowych, od strony dróg, od których te budynki są obsługiwane;
- 2) dopuszcza się realizację ogrodzeń od strony terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i ciągi pieszo-jezdne po spełnieniu następujących warunków:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać: – 5 m od poziomu terenu – dla terenów oznaczonych symbolami UO, w rejonie lokalizacji boisk sportowych, – 1,8 m od poziomu terenu – dla pozostałych terenów,
 - b) części pełne ogrodzeń nie mogą być wyższe niż 0,6 metra od poziomu terenu;
 - c) zakazuje się realizacji ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 3) zakazuje się realizacji ogrodzeń w poprzek dróg wewnętrznych.

§ 6. Ustala się zasady lokalizacji kiosków:

- 1) zakazuje się sytuowania kiosków na obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 2.KD-G;
- 2) sytuowanie kiosków dopuszcza się wyłącznie w rejonie przystanków komunikacji zbiorowej w promieniu 50 m od przystanku licząc od końca zatoki autobusowej, przy czym w rejonie 1 przystanku komunikacji zbiorowej możliwa jest lokalizacja wyłącznie 1 kiosku.

§ 7. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokości zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów, przy czym ustalenia te nie dotyczą elementów małej architektury, dla których maksymalna wysokość to 5m;
- 2) w zakresie zasad kolorystyki elewacji budynków:
 - a) ustala się obowiązek stosowania na elewacjach kolorów pastelowych, przy czym przepis ten nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych np. aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, niebarwionego szkła, drewna, betonu, ceramiki;
 - b) na dachach zakazuje się stosowania kolorów w odcieniach kolorów: niebieskiego, fioletu i żółtego.

§ 8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w granicach którego obowiązują dodatkowo oprócz ustaleń planu przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
 - a) ustala się wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wartości których podano w przepisach szczegółowych dla terenów,
 - b) ustala się zachowanie lasów wskazanych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów: 9.ZL, 27.ZL, 42.ZL, 50.ZL i 52.ZL;
- 3) w zakresie ochrony cieków i zbiorników wodnych:
 - a) nakazuje się zachowanie oraz dopuszcza się rozbudowę i przebudowę, w tym lokalne przykrycie, systemu rowów oznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem nakazu zachowania ciągłości przepływu wód,
 - b) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejących rowów przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,
 - c) należy zapewnić dostęp do rowów dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych;
- 4) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

§ 9. Na terenach objętych planem obowiązują następujące wymagania przy inwestowaniu i zagospodarowywaniu terenów:

- 1) ustala się obszary wymagające rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych, wyznaczone na rysunku planu, dla których:
 - a) ustala się rekultywację na cele budowlane zgodne z przeznaczeniem poszczególnych terenów,
 - b) dla terenów wskazanych pod zabudowę nakazuje się zapewnienie stabilności gruntu zgodnej z wymogami docelowego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu geologii;
- 2) ustala się zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów odrębnych, poprzez wskazanie terenów, które należy traktować jako:
 - a) przeznaczone pod „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” – tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN i MNL,

b) przeznaczone pod „tereny mieszkaniowo – usługowe” – tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MNU,

c) związane z czasowym pobytem dzieci i młodzieży – tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UO.

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury:

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej KZ–W w granicach wyznaczonych na rysunku planu obejmującą stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 53-68/33;

2) w granicach stref ochrony archeologicznej KZ-W w przypadku prowadzenia robót ziemnych lub zmian zagospodarowania terenu, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

§ 12. 1. Ustala się zasady przebudowy i budowy układu drogowego:

1) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią: drogi zbiorcze oraz drogi lokalne i dojazdowe, wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;

2) ustala się powiązania dróg publicznych poprzez skrzyżowania jednopoziomowe;

3) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego ustala się realizację na skrzyżowaniach dróg narożnych ściąg linii rozgraniczających o boku 5 m na 5 m, z wyjątkami oznaczonymi i wymiarowanymi innymi wymiarami na rysunku planu.

4) dla nowo tworzonych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość:

a) 8 m – dla dróg służących obsłudze więcej niż 10 działek budowlanych,

b) 6 m – dla dróg służących obsłudze nie więcej niż 10 działek budowlanych.

2. W zakresie ścieżek rowerowych:

1) ustala się prowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej symbolem 2.KD-G;

2) ustala się minimalną szerokość ścieżek rowerowych wynoszącą 2 m;

3) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w pozostałych drogach.

3. W zakresie chodników:

1) ustala się realizację chodników:

a) w liniach rozgraniczających dróg głównych po obu stronach drogi,

b) w liniach rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych co najmniej po jednej stronie drogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach szczegółowych dla terenów dróg;

2) ustala się minimalną szerokość chodnika wynoszącą 2 m o ile przepisy szczegółowe dla dróg nie stanowią inaczej.

4. W zakresie transportu zbiorowego: dopuszcza się prowadzenie transportu zbiorowego, autobusowego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

5. W zakresie parkowania:

1) ustala się realizację potrzeb parkingowych dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;

2) ustala się wskaźniki parkingowe miejsc dla samochodów osobowych i rowerów według przepisów szczegółowych dla terenów;

3) dopuszcza się parkowanie przyuliczne na terenach dróg publicznych lokalnych i dojazdowych.

§ 13. 1. Ustala się zasady przebudowy, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się prowadzenie liniowych urządzeń gminnych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych;

2) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej zgodnie z pkt 1. dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZL;

3) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej za pośrednictwem istniejących przewodów

- rozdzielczych zasilanych z istniejących i projektowanych magistrali wodociągowych;
- 2) ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i nowo-realizowanej zabudowy do gminnej sieci wodociągowej po jej realizacji;
 - 3) do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć, chyba że przepisy szczegółowe dla terenów stanowią inaczej;
 - 4) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie dla celów ogólnodostępnych ujęć czerpalnych;
 - 5) ustala się minimalną średnicę nowo budowanej sieci zbiorczej - 80 mm.
3. W zakresie odprowadzania ścieków:
- 1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych i komunalnych do gminnej istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji bądź do lokalnych urządzeń i instalacji, w tym przemysłowych oczyszczalni ścieków;
 - 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w postaci szamb, chyba że przepisy szczegółowe dla terenów stanowią inaczej;
 - 4) ustala się nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej do gminnej sieci kanalizacji w momencie jej realizacji;
 - 5) ustala się minimalną średnicę nowo budowanej sieci zbiorczej - 200 mm.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
- 1) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania; wody te należy zagospodarować lub odprowadzić w ramach własnego terenu lub odprowadzić do ziemi;
 - 2) dopuszcza się zagospodarowania wód opadowych i roztopowych dla terenów U w zbiornikach i urządzeniach retencyjnych, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie podczyszczania wód opadowych i roztopowych;
 - 3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz do rowów;
 - 4) ustala się zachowanie i przebudowę rowów oznaczonych na rysunku planu w celu wytworzenia systemu odprowadzania nadmiaru wód opadowych lub roztopowych;
 - 5) nakazuje się zachowanie i odtworzenie ciągłości systemu rowów według rysunku planu oraz według przepisów szczegółowych dla terenów.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia;
 - 2) ustala się, że doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków odbywać się będzie poprzez rozdzielczą sieć gazową.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się, że zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie ze stacji elektroenergetycznych transformatorowych 110/15 kV położonych poza obszarem planu;
 - 2) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZL;
 - 3) ustala się budowę nowych sieci, rozbudowę istniejących w systemie kablowym oraz napowietrznym;
 - 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracji rozproszonej o mocy do 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło istniejących i planowanych obiektów z indywidualnych źródeł, pod warunkiem wykorzystania instalacji grzewczych ekologicznie czystych;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej o mocy do 100 kW z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.
8. W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne ustala się, że obsługa telekomunikacyjna odbywać się będzie:
- 1) z wykorzystaniem sieci kablowej;

2) z sieci radiowych i komórkowych za pośrednictwem istniejących i projektowanych stacji bazowych telefonii komórkowej położonej na i poza obszarem objętym planem.

9. W zakresie usuwania odpadów stałych:

1) nakazuje się wyposażenie każdej działki budowlanej w miejsca pod urządzenia do selektywnej zbiórki odpadów;

2) dopuszcza się realizację wspólnych miejsc selektywnej zbiórki odpadów dla kilku działek budowlanych;

§ 14. Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów tymczasowych związanych z prowadzeniem robot budowlanych.

§ 15. Ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, według przepisów szczegółowych dla terenów.

Rozdział 3.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Radzimina.

§ 46. Traci moc Uchwała Nr 530/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Radziminie z dnia 29 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ciemne Etap 1-B, w zakresie nie objętym skargą Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 marca 2019 r. znak: WNP-I.0552.14.2019.JF.

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

5. Załączniki

- wrys z planu

z up. Burmistrza
Katarzyna Marcinkiewicz
Główny Specjalista
ds. gospodarki przestrzennej i budownictwa

Otrzymują:

1. PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Sp. z o.o.

ul. Komunalna 2

05-250 Radzimin

2. a/a

Sporządził: Katarzyna Marcinkiewicz

tel: 226676825

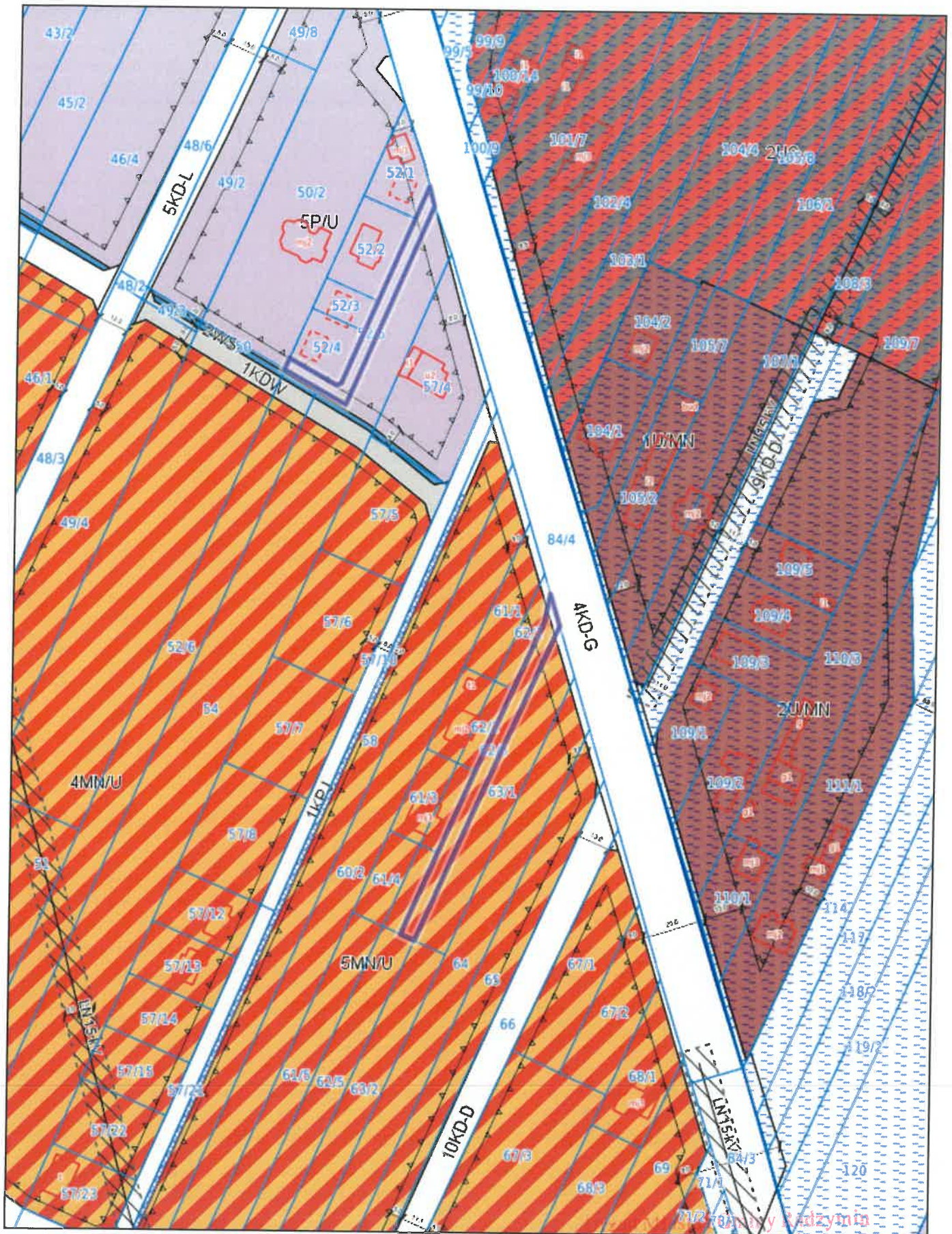
e-mail: kmarcinkiewicz@radzimin.pl



Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą
281/XXI/2020 z dnia 2020-04-06 oraz 270/XX/2020 z dnia 2020-03-03

Załącznik do wypisu RiZP.6727.1.1354.2021.KM, data wydania 2021-08-16

skala 1 : 2000



Dotyczy działki numer 242 z obrębu Ciemne, numer 52/5 z obrębu Ciemne, numer 62/6 z obrębu Ciemne

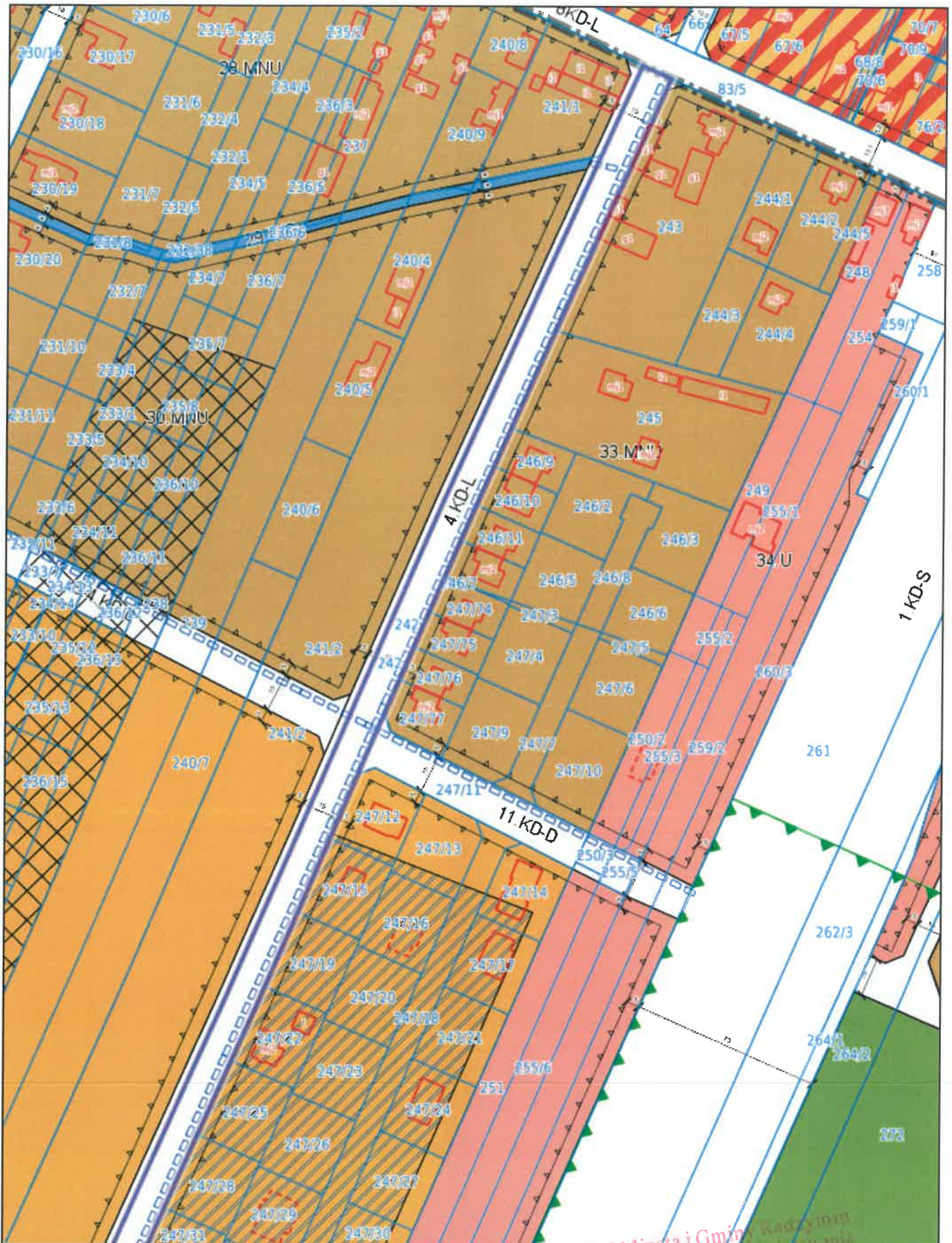
Referat Rozwoju i zagospodarowania
Przestrzennego
Pl. T. Kościuszki 2, 05-250 Radzymin
tel. 22 667 67 67, fax 22 667 65 93



**Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą
281/XXI/2020 z dnia 2020-04-06 oraz 270/XX/2020 z dnia 2020-03-03**

Załącznik do wypisu RiZP.6727.1.1354.2021.KM, data wydania 2021-08-16

skala 1 : 2000



Dotyczy działki numer 242 z obrębu Ciemne, numer 52/5 z obrębu Ciemne, numer 62/6 z obrębu Ciemne

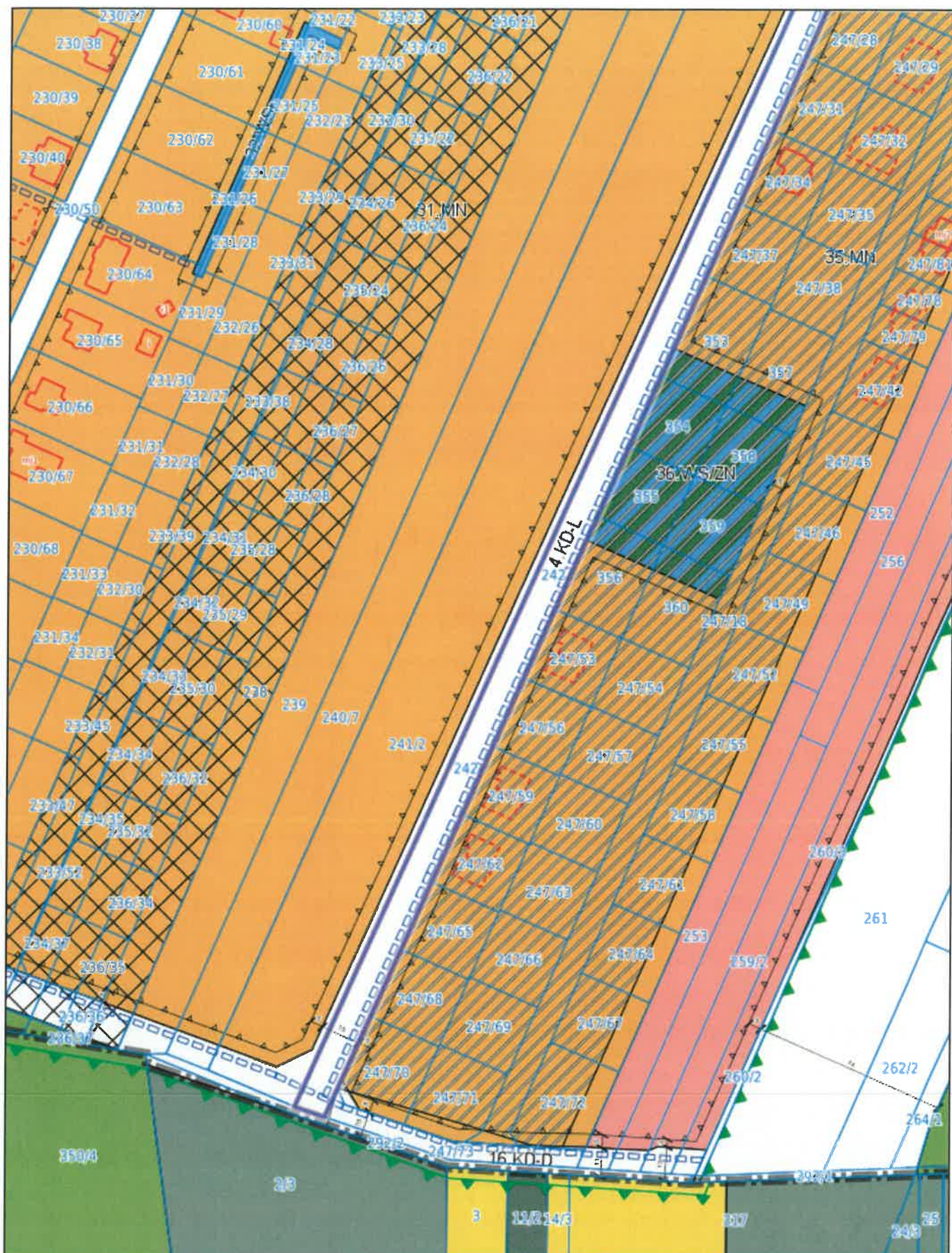
Urząd Miasta i Gminy Radzimin
Kamień 10
ul. 1. Kosciuszki 2, 05-250 Radzimin
tel. 22 667 67 67, fax 22 667 66 93



Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą
281/XXI/2020 z dnia 2020-04-06 oraz 270/XX/2020 z dnia 2020-03-03

Załącznik do wypisu RiZP.6727.1.1354.2021.KM, data wydania 2021-08-16

skala 1 : 2000



Dotyczy działki numer 242 z obrębu Ciemne, numer 52/5 z obrębu Ciemne, numer 62/6 z obrębu Ciemne



WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wnioskodawca:
**PRZEDSIĘBIORSTWO
WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI
Sp. z o.o.
ul. Komunalna 2
05-250 Radzymin**

1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Miejskiej w Radzyminie Nr 270/XX/2020 z dnia 2020-03-03 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ciemne Etap 1-B. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 2020-04-17, poz. 4713

2a. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Działka numer ewidencyjny 247/7, obręb Ciemne
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna "33.MNU"

Działka numer ewidencyjny 247/18, obręb Ciemne
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna "35.MN"

Działka numer ewidencyjny 246/8, obręb Ciemne
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna "33.MNU"

2b. Ustalenia dodatkowe

Działka numer ewidencyjny 247/18, obręb Ciemne
- Udokumentowane złoża kopalin

3. Charakter zabudowy (przepisy szczegółowe)

Dla "35.MN"

§ 18. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 5.MN i 35.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, remont, nadbudowę, przebudowę i rozbudowę;
- 2) ustala się, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jedynie w formie zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej;
- 3) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych;
- 4) dopuszcza się realizację pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m²;
- 5) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 6) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż: 50%;
- 7) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;

- 8) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
 - 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych, dla których maksymalna wysokość to 5 m, z zastrzeżeniem przepisów § 7 pkt 1;
 - 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
 - 11) ustala się realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 42°;
 - 12) zasady kolorystyki elewacji budynków: według przepisów § 7;
 - 13) zasady realizacji ogrodzeń: według przepisów § 5 pkt 1 i 2.
4. Ustala się zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:
- 1) ogólne zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej według przepisów § 13;
 - 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów sieci miejskich, przebiegających w sąsiedztwie terenów;
 - 3) dopuszcza się zachowanie istniejących na terenie urządzeń infrastruktury technicznej, z możliwością ich przebudowy, oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury techniczne.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- 1) ustala się obsługę terenów od dróg z nimi sąsiadujących;
 - 2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny
 - b) proporcjonalnie 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe.
6. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%.

Dla "33.MNU"

§ 21. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów **10. MNU**, **21. MNU**, **23. MNU**, **28. MNU**, **30. MNU**, **33. MNU**, **39. MNU**, **39.2. MNU**, **43. MNU**, **46. MNU**, **46.2. MNU**, **46.3. MNU**, **46.4. MNU**, **48. MNU**, **48.2. MNU**, **48.3. MNU** i **51. MNU** jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenów są usługi z zakresu:

- 1) administracji i biura,
- 2) handlu,
- 3) pozostałych usług podstawowych realizowanych na wspólnych działkach budowlanych z budynkami mieszkalnymi.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, remont, nadbudowę, przebudowę i rozbudowę;
- 2) ustala się, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jedynie w formie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 3) zakazuje się realizacji obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400m².
- 4) dopuszcza się realizację pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m²;
- 5) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%, z wyłączeniem terenów 39.2.MNU, 46.2.MNU, 46.3.MNU, 46.4.MNU, 48.2.MNU, 48.3.MNU i 51.MNU, dla których ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 80%, z jednoczesnym nakazem zachowania cennego drzewostanu i charakteru leśnego działki dla tych terenów;
- 6) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż: 50%, z wyłączeniem terenów 39.2.MNU, 46.2.MNU, 46.3.MNU, 46.4.MNU, 48.2.MNU, 48.3.MNU i 51.MNU, dla których ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż: 20%;
- 7) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;
- 8) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych, dla których maksymalna wysokość to 5 m, z zastrzeżeniem przepisów § 7 pkt 1;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 11) ustala się realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 42°;

- 12) zasady kolorystyki elewacji budynków: według przepisów § 7;
 - 13) zasady realizacji ogrodzeń: według przepisów § 5 pkt 1 i 2.
5. Ustala się zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:
- 1) ogólne zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej według przepisów § 13;
 - 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów sieci miejskich, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
 - 3) dopuszcza się zachowanie istniejących na terenie urządzeń infrastruktury technicznej, z możliwością ich przebudowy, oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
- 1) ustala się obsługę terenów od dróg z nimi sąsiadujących;
 - 2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny;
 - b) proporcjonalnie 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal.
7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

4. Inne warunki i zasady wynikające z ustaleń planu

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla danego terenu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu i zabudowie jest przeważający, w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie danego terenu pod funkcje spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, ograniczające teren, wyłącznie na którym możliwe jest wznoszenie naziemnych części budynków; przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie;
- 6) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą wartość procentowego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki;
- 7) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi, które służą zaspokajaniu potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, realizowane w lokalach użytkowych w budynkach lub budowlach, każdy lokal o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m², z zakresu: usług bytowych typu fryzjer czy krawiec, handlu, gastronomii, biur, ochrony zdrowia, oświaty typu punkt przedszkolny oraz urzędów.
- 8) usługach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć działalność związaną z prowadzeniem siłowni, ośrodków rekreacji i rozrywki, np.: salonów odnowy biologicznej, kręgielni, klubów bilardowych;
- 9) usługach kultury – należy przez to rozumieć funkcjonowanie usług typu: galerii i wystaw, kin, klubów muzycznych, literackich, czytelní, bibliotek, domów kultury, świetlic;
- 10) usługach administracji – należy przez to rozumieć funkcjonowanie usług typu: administracji publicznej i prywatnej, obrony narodowej, ubezpieczeń, bankowości, itp.;
- 11) zabudowie mieszkaniowej rezydencjonalnej - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową w formie siedzib zarówno w postaci pojedynczej budowli, pałacu wiejskiego, okazałej willi, jak i w postaci kompleksu

zabudowy pałacu czy willi z pawilonami;

12) kiosku – należy przez to rozumieć wolno stojący obiekt o funkcji handlowej, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej nie większej niż 15 m².

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia porządkowe terenu oraz symbol przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) ciągłości rowów do zachowania;
- 6) pasma parkowania przyulicznego;
- 7) wymiary;
- 8) granice strefy ochrony konserwatorskiej KZ–W;
- 9) obszary wymagające rekultywacji.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1, w tym obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Poszczególnym przeznaczeniom terenów nadaje się następujące symbole literowe:

- 1) U – tereny zabudowy usługowej;
- 2) UO – tereny zabudowy usług oświaty;
- 3) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 4) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) MNL – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z zielenią leśną;
- 6) ZL – tereny lasów;
- 7) WS/ZN – tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni naturalnej;
- 8) WSR – tereny wód śródlądowych, rowów;
- 9) KD.... – tereny dróg publicznych:
 - a) KD - S - ekspresowych,
 - b) KD - G - głównych,
 - c) KD - L - lokalnych,
 - d) KD - D - dojazdowych.

2. Wskazuje się że terenami inwestycji celu publicznego są:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD-S, KD-G, KD-L i KD-D;
- 2) tereny usług oświaty oznaczone symbolem UO;
- 3) tereny wód śródlądowych, rowów oznaczone symbolami WSR.

§ 5. Ustala się zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) w przypadku realizacji ogrodzeń od strony terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i ciągi pieszo–jezdne nakazuje się ich lokalizację w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich wycofanie:
 - a) w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w szczególności drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
 - b) do linii elewacji budynków jednorodzinnych – w przypadku realizacji w parterach tych budynków ogólnodostępnych usług;
 - c) do linii elewacji budynków usługowych, od strony dróg, od których te budynki są obsługiwane;
- 2) dopuszcza się realizację ogrodzeń od strony terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i ciągi pieszo–jezdne po spełnieniu następujących warunków:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać: – 5 m od poziomu terenu – dla terenów oznaczonych symbolami UO, w rejonie lokalizacji boisk sportowych, – 1,8 m od poziomu terenu – dla pozostałych terenów,
 - b) części pełne ogrodzeń nie mogą być wyższe niż 0,6 metra od poziomu terenu;
 - c) zakazuje się realizacji ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 3) zakazuje się realizacji ogrodzeń w poprzek dróg wewnętrznych.

§ 6. Ustala się zasady lokalizacji kiosków:

- 1) zakazuje się sytuowania kiosków na obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenu drogi publicznej

oznaczonej symbolem 2.KD-G;

2) sytuowanie kiosków dopuszcza się wyłącznie w rejonie przystanków komunikacji zbiorowej w promieniu 50 m od przystanku licząc od końca zatoki autobusowej, przy czym w rejonie 1 przystanku komunikacji zbiorowej możliwa jest lokalizacja wyłącznie 1 kiosku.

§ 7. Zasady kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokości zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów, przy czym ustalenia te nie dotyczą elementów małej architektury, dla których maksymalna wysokość to 5m;

2) w zakresie zasad kolorystyki elewacji budynków:

a) ustala się obowiązek stosowania na elewacjach kolorów pastelowych, przy czym przepis ten nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych np. aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, niebarwionego szkła, drewna, betonu, ceramiki;

b) na dachach zakazuje się stosowania kolorów w odcieniach kolorów: niebieskiego, fioletu i żółtego.

§ 8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w granicach którego obowiązują dodatkowo oprócz ustaleń planu przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

2) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:

a) ustala się wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wartości których podano w przepisach szczegółowych dla terenów,

b) ustala się zachowanie lasów wskazanych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów: 9.ZL, 27.ZL, 42.ZL, 50.ZL i 52.ZL;

3) w zakresie ochrony cieków i zbiorników wodnych:

a) nakazuje się zachowanie oraz dopuszcza się rozbudowę i przebudowę, w tym lokalne przykrycie, systemu rowów oznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem nakazu zachowania ciągłości przepływu wód,

b) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejących rowów przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,

c) należy zapewnić dostęp do rowów dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych;

4) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

§ 9. Na terenach objętych planem obowiązują następujące wymagania przy inwestowaniu i zagospodarowywaniu terenów:

1) ustala się obszary wymagające rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych, wyznaczone na rysunku planu, dla których:

a) ustala się rekultywację na cele budowlane zgodne z przeznaczeniem poszczególnych terenów,

b) dla terenów wskazanych pod budowę nakazuje się zapewnienie stabilności gruntu zgodnej z wymogami docelowego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu geologii;

2) ustala się zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów odrębnych, poprzez wskazanie terenów, które należy traktować jako:

a) przeznaczone pod „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” – tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN i MNL,

b) przeznaczone pod „tereny mieszkaniowo – usługowe” – tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MNU,

c) związane z czasowym pobytem dzieci i młodzieży – tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UO.

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury:

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej KZ-W w granicach wyznaczonych na rysunku planu obejmującą stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 53-68/33;

2) w granicach stref ochrony archeologicznej KZ-W w przypadku prowadzenia robót ziemnych lub zmian zagospodarowania terenu, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

§ 11. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

1) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z przepisami

szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) kąt położenia granic działek do pasa drogowego będzie się mieścił w przedziale 75° – 105° .

§ 12. 1. Ustala się zasady przebudowy i budowy układu drogowego:

- 1) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią: drogi zbiorcze oraz drogi lokalne i dojazdowe, wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 2) ustala się powiązania dróg publicznych poprzez skrzyżowania jednopoziomowe;
- 3) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego ustala się realizację na skrzyżowaniach dróg narożnych ścież linii rozgraniczających o boku 5 m na 5 m, z wyjątkami oznaczonymi i wymiarowanymi innymi wymiarami na rysunku planu.
- 4) dla nowo tworzonych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość:

- a) 8 m – dla dróg służących obsłudze więcej niż 10 działek budowlanych,
- b) 6 m – dla dróg służących obsłudze nie więcej niż 10 działek budowlanych.

2. W zakresie ścieżek rowerowych:

- 1) ustala się prowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej symbolem 2.KD-G;
- 2) ustala się minimalną szerokość ścieżek rowerowych wynoszącą 2 m;
- 3) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w pozostałych drogach.

3. W zakresie chodników:

- 1) ustala się realizację chodników:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg głównych po obu stronach drogi,
 - b) w liniach rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych co najmniej po jednej stronie drogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach szczegółowych dla terenów dróg;
- 2) ustala się minimalną szerokość chodnika wynoszącą 2 m o ile przepisy szczegółowe dla dróg nie stanowią inaczej.

4. W zakresie transportu zbiorowego: dopuszcza się prowadzenie transportu zbiorowego, autobusowego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

5. W zakresie parkowania:

- 1) ustala się realizację potrzeb parkingowych dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
- 2) ustala się wskaźniki parkingowe miejsc dla samochodów osobowych i rowerów według przepisów szczegółowych dla terenów;
- 3) dopuszcza się parkowanie przyuliczne na terenach dróg publicznych lokalnych i dojazdowych.

§ 13. 1. Ustala się zasady przebudowy, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się prowadzenie liniowych urządzeń gminnych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych;
- 2) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej zgodnie z pkt 1. dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZL;
- 3) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej za pośrednictwem istniejących przewodów rozdzielczych zasilanych z istniejących i projektowanych magistrali wodociągowych;
- 2) ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i nowo-realizowanej zabudowy do gminnej sieci wodociągowej po jej realizacji;
- 3) do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć, chyba że przepisy szczegółowe dla terenów stanowią inaczej;
- 4) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie dla celów

ogólnodostępnych ujęć czerpalnych;

5) ustala się minimalną średnicę nowo budowanej sieci zbiorczej - 80 mm.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji;

2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych i komunalnych do gminnej istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji bądź do lokalnych urządzeń i instalacji, w tym przemysłowych oczyszczalni ścieków;

3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w postaci szamb, chyba że przepisy szczegółowe dla terenów stanowią inaczej;

4) ustala się nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej do gminnej sieci kanalizacji w momencie jej realizacji;

5) ustala się minimalną średnicę nowo budowanej sieci zbiorczej - 200 mm.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

1) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania; wody te należy zagospodarować lub odprowadzić w ramach własnego terenu lub odprowadzić do ziemi;

2) dopuszcza się zagospodarowania wód opadowych i roztopowych dla terenów U w zbiornikach i urządzeniach retencyjnych, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie podczyszczania wód opadowych i roztopowych;

3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz do rowów;

4) ustala się zachowanie i przebudowę rowów oznaczonych na rysunku planu w celu wytworzenia systemu odprowadzania nadmiaru wód opadowych lub roztopowych;

5) nakazuje się zachowanie i odtworzenie ciągłości systemu rowów według rysunku planu oraz według przepisów szczegółowych dla terenów.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia;

2) ustala się, że doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków odbywać się będzie poprzez rozdzielczą sieć gazową.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się, że zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie ze stacji elektroenergetycznych transformatorowych 110/15 kV położonych poza obszarem planu;

2) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZL;

3) ustala się budowę nowych sieci, rozbudowę istniejących w systemie kablowym oraz napowietrznym;

4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracji rozproszonej o mocy do 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się zaopatrzenie w ciepło istniejących i planowanych obiektów z indywidualnych źródeł, pod warunkiem wykorzystania instalacji grzewczych ekologicznie czystych;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej o mocy do 100 kW z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

8. W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne ustala się, że obsługa telekomunikacyjna odbywać się będzie:

1) z wykorzystaniem sieci kablowej;

2) z sieci radiowych i komórkowych za pośrednictwem istniejących i projektowanych stacji bazowych telefonii komórkowej położonej na i poza obszarem objętym planem.

9. W zakresie usuwania odpadów stałych:

1) nakazuje się wyposażenie każdej działki budowlanej w miejsca pod urządzenia do selektywnej zbiorki odpadów;

2) dopuszcza się realizację wspólnych miejsc selektywnej zbiorki odpadów dla kilku działek budowlanych;

§ 14. Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów tymczasowych związanych z prowadzeniem robot budowlanych.

§ 15. Ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, według przepisów szczegółowych dla terenów.

5. Załączniki

- wyrys z planu

Otrzymują:

1. PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Sp. z o.o.

ul. Komunalna 2

05-250 Radzymin

2. a/a

Sporządził: Katarzyna Marcinkiewicz

tel: 226676825

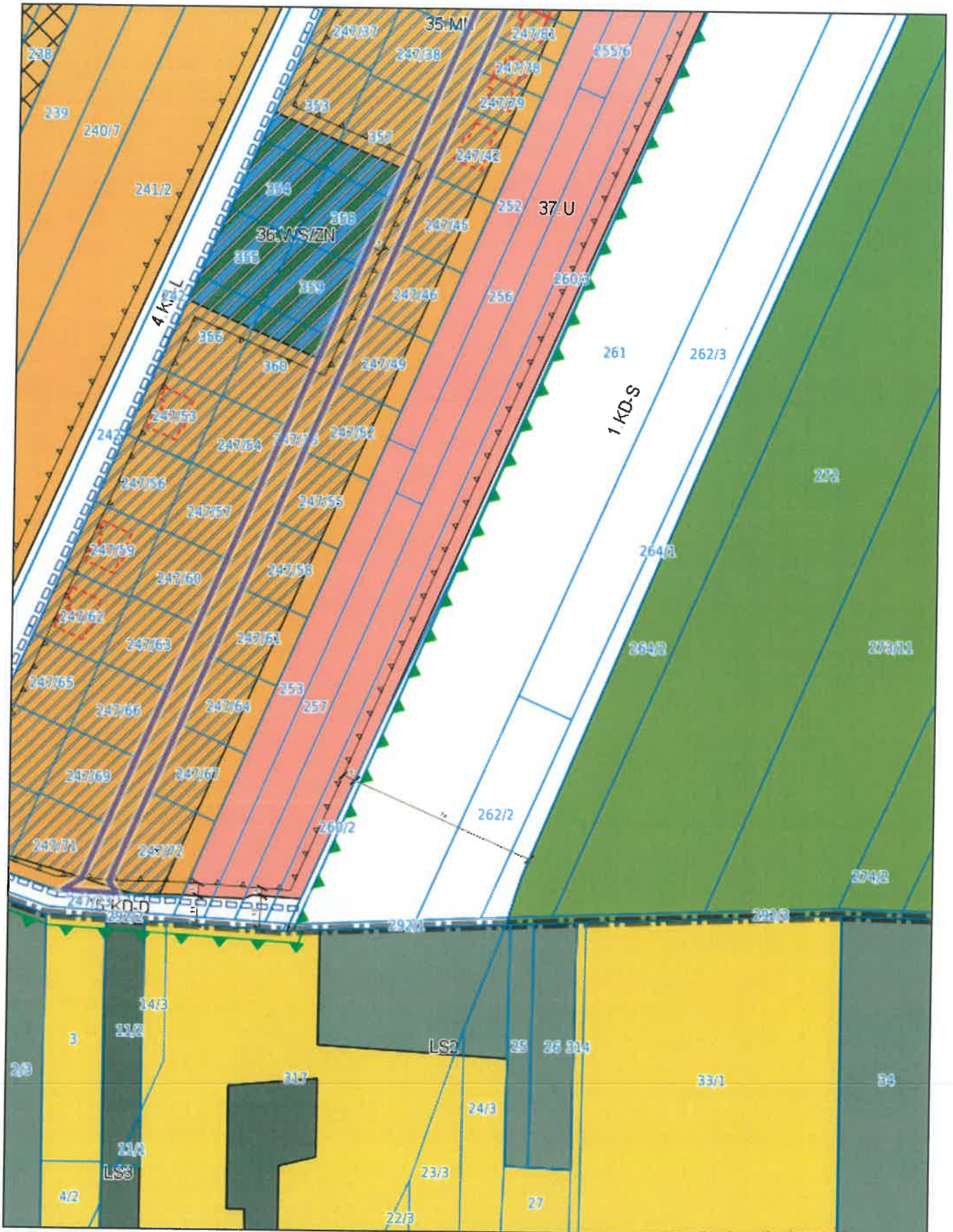
e-mail: kmarcinkiewicz@radzymin.pl

z up. Burmistrza
Katarzyna Marcinkiewicz
Główny Specjalista
ds. gospodarki wodno-kanalizacyjnej i budownictwa



Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą 270/XX/2020 z dnia 2020-03-03

Załącznik do wypisu rlzp.6727.1.1350.2021.KM, data wydania 2021-08-16
skala 1 : 2000



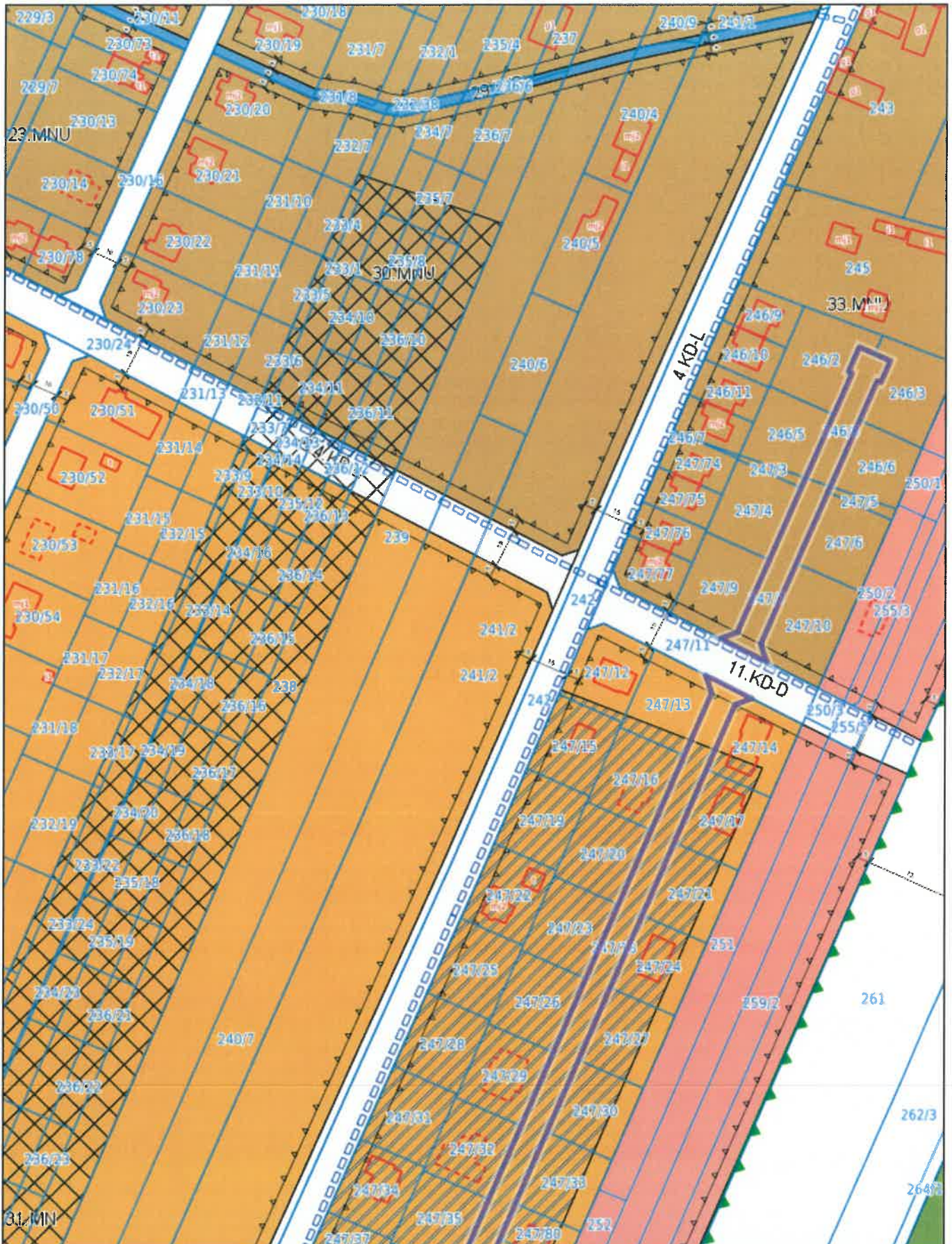
Dotyczy działki numer 247/7 z obrębu Ciemne, numer 247/18 z obrębu Ciemne, numer 246/8 z obrębu Ciemne

Urząd Miasta i Gminy Radzymin
Kadzińska 2, 05-250 Radzymin
pł.t. Kościuszk
tel. 22 667 67 67, fax 22 667 66 99



Wyrys z Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą 270/XX/2020 z dnia 2020-03-03

Załącznik do wypisu rZp.6727.1.1350.2021.KM, data wydania 2021-08-16
skala 1 : 2000



Dotyczy działki numer 247/7 z obrębu Ciemne, numer 247/18 z obrębu Ciemne, numer 246/8 z obrębu Ciemne



RiZP.6727.1.1352.2021.KM

Radzymin, dnia 2021-08-16

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wnioskodawca:
**PRZEDSIĘBIÓRSTWO
WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI
Sp. z o.o.
ul. Komunalna 2
05-250 Radzymin**

1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Miejskiej w Radzyminie Nr 281/XXI/2020 z dnia 2020-04-06 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Ciemne na terenie gminy Radzymin ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 2020-04-17, poz. 4714

Uchwała Rady Miejskiej w Radzyminie Nr 270/XX/2020 z dnia 2020-03-03 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ciemne Etap 1-B. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 2020-04-17, poz. 4713

2a. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Działka numer ewidencyjny **190/3**, obręb **Ciemne**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 270/XX/2020 z 2020-03-03)

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna "**10.MNU**"

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 281/XXI/2020 z 2020-04-06)

- Drogi publiczne klasy lokalnej "**8KD-L**"

Działka numer ewidencyjny **190/13**, obręb **Ciemne**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 270/XX/2020 z 2020-03-03)

- Drogi publiczne dojazdowe "**18.1.KD-D**"

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna "**18.MN**"

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna "**15.MN**"

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna "**12.MN**"

- Drogi publiczne lokalne "**4.KD-L**"

- Drogi publiczne lokalne "**5.4.KD-L**"

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna "**10.MNU**"

2b. Ustalenia dodatkowe

Działka numer ewidencyjny **190/3**, obręb **Ciemne**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 270/XX/2020 z 2020-03-03)

- Udokumentowane złoża kopalin

Działka numer ewidencyjny **190/13**, obręb **Ciemne**

(Zgodnie z planem przyjętym uchwałą 270/XX/2020 z 2020-03-03)

- Ciągłość rowów do zachowania

3. Charakter zabudowy (przepisy szczegółowe)

Dla "8KD-L" (Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą 281/XXI/2020 z 2020-04-06)

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 9KD-L ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu: 8KD-L

Zasady zagospodarowania:

- droga istniejąca (ul. Piłsudskiego),
- szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 11,3 m do 16,2 m,

Dla "18.1.KD-D" (Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą 270/XX/2020 z 2020-03-03)

§ 44. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 18.1.KD-D i 18.2.KD-D jest droga publiczna dojazdowa.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań i zawrotki, według rysunku planu;
 - 2) ustala się klasę drogi dojazdowej;
 - 3) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
 - 4) ustala się realizację chodników co najmniej po jednej stronie jezdni.
3. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
 - 2) w obrębie terenu obowiązuje zakaz lokalizacji kiosków wg § 6;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych: nie więcej niż 12 m,
 - b) dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury: nie więcej niż 5 m.
4. Ustala się wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 0%.
5. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

Dla "18.MN", "15.MN", "12.MN" (Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą 270/XX/2020 z 2020-03-03)

§ 16. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 3.MN, 6.MN, 7.MN, 12.MN, 15.MN, 18.MN, 18.2.MN, 20.MN, 20.2.MN, 20.3.MN, 20.4.MN, 20.5.MN, 20.6.MN, 24.MN, 24.2.MN, 26.MN, 26.2.MN, 26.3.MN, 31.MN, 31.2.MN i 44.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu: dla fragmentów terenów oznaczonych jako "obszary wymagające rekultywacji" obowiązują przepisy § 9 pkt 1.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, remont, nadbudowę, przebudowę i rozbudowę;
 - 2) ustala się, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jedynie w formie zabudowy wolno stojącej;
 - 3) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych;
 - 4) dopuszcza się realizację pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m²;
 - 5) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 60%, z wyłączeniem terenów 18.2.MN,

20.2.MN, 20.3.MN, 20.4.MN, 20.5.MN, 20.6.MN, 24.2.MN, 26.2.MN, 26.3.MN i 31.2.MN, dla których ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 80%, z jednoczesnym nakazem zachowania cennego drzewostanu i charakteru leśnego działki dla tych terenów;

6) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż: 40%, z wyłączeniem terenów 18.2.MN, 20.2.MN, 20.3.MN, 20.4.MN, 20.5.MN, 20.6.MN, 24.2.MN, 26.2.MN, 26.3.MN i 31.2.MN, dla których ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż: 20%;

7) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;

8) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 11 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych, dla których maksymalna wysokość to 5 m, z zastrzeżeniem przepisów § 7 pkt 1;

10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;

11) ustala się realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 42°;

12) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków według przepisów § 7;

13) ustala się zasady realizacji ogrodzeń według przepisów § 5 pkt 1 i 2.

5. Ustala się zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

1) ogólne zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej według przepisów § 13;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów sieci miejskich, przebiegających w sąsiedztwie terenów;

3) dopuszcza się zachowanie istniejących na terenie urządzeń infrastruktury technicznej, z możliwością ich przebudowy, oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) ustala się obsługę terenów od dróg z nimi sąsiadujących;

2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:

a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,

b) proporcjonalnie 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%

Dla "4.KD-L" (Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą 270/XX/2020 z 2020-03-03)

§ 30. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 4.KD-L jest droga publiczna lokalna.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, według rysunku planu;

2) ustala się klasę drogi lokalnej;

3) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;

4) ustala się powiązania z drogami: 5.3.KD-L, 5.4.KD-L, 8.KD-D, 9.1.KD-L, 9.2.KD-D, 10.1.KD-D, 11.KDD i 16.KD-D;

5) ustala się przebieg ścieżki rowerowej dwukierunkowej po południowej stronie drogi;

6) ustala się realizację chodników co najmniej po jednej stronie jezdni.

3. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się realizację rowu do odwodnienia drogi oraz terenów sąsiednich w liniach rozgraniczających drogi;

2) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;

3) w obrębie terenu obowiązuje zakaz lokalizacji kiosków wg § 6;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych: nie więcej niż 12 m,

b) dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury: nie więcej niż 5 m.

4. Ustala się wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

5. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

Dla "5.4.KD-L" (Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą 270/XX/2020 z 2020-03-03)

§ 31. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 5.1.KD-L, 5.2.KD-L, 5.3.KD-L i 5.4.KD-L jest droga publiczna lokalna.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 11 m do 15 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, według rysunku planu, przy czym dla części odcinka ustala się jedynie wschodnią linię rozgraniczającą i część pasa drogowego, według rysunku planu;
- 2) ustala się klasę drogi lokalnej;
- 3) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 4) ustala się powiązania z drogami: 7.1.KD-D, 7.2.KD-D, 9.2.KD-L, 9.3.KD-D, 10.1.KD-D i 10.2.KD-D;
- 5) ustala się przebieg ścieżki rowerowej dwukierunkowej po południowej stronie drogi;
- 6) ustala się realizację chodników po obu stronach drogi.

3. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się realizację rowu do odwodnienia drogi oraz terenów sąsiednich w liniach rozgraniczających drogi, według rysunku planu;
- 2) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
- 3) w obrębie terenu obowiązuje zakaz lokalizacji kiosków wg § 6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych: nie więcej niż 12 m,
 - b) dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury: nie więcej niż 5 m.

4. Ustala się wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

5. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

Dla "10.MNU" (Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą 270/XX/2020 z 2020-03-03)

§ 21. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 10. MNU , 21. MNU , 23. MNU , 28. MNU , 30. MNU , 33. MNU , 39. MNU , 39.2. MNU , 43. MNU , 46. MNU , 46.2. MNU , 46.3. MNU , 46.4. MNU , 48. MNU , 48.2. MNU , 48.3. MNU i 51. MNU jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenów są usługi z zakresu:

- 1) administracji i biura,
- 2) handlu,
- 3) pozostałych usług podstawowych realizowanych na wspólnych działkach budowlanych z budynkami mieszkalnymi.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, remont, nadbudowę, przebudowę i rozbudowę;
- 2) ustala się, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jedynie w formie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 3) zakazuje się realizacji obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400m².
- 4) dopuszcza się realizację pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m²;
- 5) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%, z wyłączeniem terenów 39.2.MNU, 46.2.MNU, 46.3.MNU, 46.4.MNU, 48.2.MNU, 48.3.MNU i 51.MNU, dla których ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 80%, z jednoczesnym nakazem zachowania cennego drzewostanu i charakteru leśnego działki dla tych terenów;
- 6) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż: 50%, z wyłączeniem terenów 39.2.MNU, 46.2.MNU, 46.3.MNU, 46.4.MNU, 48.2.MNU, 48.3.MNU i 51.MNU, dla których ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż: 20%;
- 7) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;
- 8) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych,

- dla których maksymalna wysokość to 5 m, z zastrzeżeniem przepisów § 7 pkt 1;
- 10) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu;
 - 11) ustala się realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 42°;
 - 12) zasady kolorystyki elewacji budynków: według przepisów § 7;
 - 13) zasady realizacji ogrodzeń: według przepisów § 5 pkt 1 i 2.
5. Ustala się zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:
- 1) ogólne zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej według przepisów § 13;
 - 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów sieci miejskich, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
 - 3) dopuszcza się zachowanie istniejących na terenie urządzeń infrastruktury technicznej, z możliwością ich przebudowy, oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
- 1) ustala się obsługę terenów od dróg z nimi sąsiadujących;
 - 2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny;
 - b) proporcjonalnie 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal.
7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

4. Inne warunki i zasady wynikające z ustaleń planu

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr 281/XXI/2020

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) kolorach jaskrawych – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu lub od wskazanych w planie obiektów; ograniczenie nie dotyczy tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, schodów wejściowych, podestów oraz podziemnych części budynków, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię, dla nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu od terenów oznaczonych symbolem WŚr w odniesieniu do wcześniej wymienionych elementów budynku ustalonego odstępstwa nie stosuje się;
- 5) obszarze – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje na danym terenie;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 10) terenach publicznie dostępnych – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych;

11) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 4. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem MN;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych oznaczona symbolem MNz;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczona symbolem MN/U;
- 4) zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczona symbolem U/MN;
- 5) zabudowa usługowa o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczona symbolem UC;
- 6) zabudowa produkcyjna, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa oznaczona symbolem P/U;
- 7) tereny eksploatacji powierzchniowej oznaczone symbolem PE;
- 8) lasy oznaczone symbolem ZL;
- 9) wody powierzchniowe śródlądowe – rowy melioracyjne oznaczone symbolem WSr;
- 10) drogi publiczne oznaczone symbolem KD, w tym:
 - a) KD-S – droga publiczna klasy ekspresowej,
 - b) KD-G – droga publiczna klasy głównej,
 - c) KD-Z – droga publiczna klasy zbiorczej,
 - d) KD-L – droga publiczna klasy lokalnej,
 - e) KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 11) publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KPJ;
- 12) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW.

2. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziałach 3 i 4 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 5:

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 9 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów pieszo-jezdnych, wymienionych w ust. 1 pkt od 10 do 12 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 4.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru, który wchodzi w skład planowanego pasma działalności gospodarczej kształtowanego wzdłuż drogi ekspresowej S8 w rejonie węzłów „Radzymin Północ” i „Radzymin Południe”:
 - a) wyznacza się tereny dla rozwoju działalności gospodarczej: zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczone symbolem P/U – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
 - b) w rejonie węzła „Radzymin Południe” wyznacza się tereny zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczony symbolem UC o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
 - c) wyznacza się tereny dla uzupełnień i rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych oznaczone symbolem MNz, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczone symbolem MN/U, zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem U/MN – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
 - d) wyznacza się tereny eksploatacji powierzchniowej oznaczone symbolem PE uwzględniające

występujące złoża surowców,

e) wyznacza się tereny towarzyszące – lasów oznaczone symbolem ZL oraz wód powierzchniowych śródlądowych – rowów melioracyjnych oznaczone symbolem WSr,

f) wyznacza się układ dróg publicznych oznaczonych symbolem KD wraz z publicznymi ciągami pieszojezdnymi oznaczonymi symbolem KPJ oraz drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolem KDW;

2) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w §9 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: 1UC i 2UC.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;

3) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;

4) w granicach obszaru objętego planem występują udokumentowane złoża kopalin: „Ciemne VIII”, „Różewo-Marianów”;

5) ze względu na położenie obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Zbiornik Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), użytkowanie i zagospodarowanie nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego, obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które przeciwdziałają zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji, zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających w obszarze objętym planem jakość wód gruntowych i użytkowych;

6) obowiązuje zakaz:

a) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych,

b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenów oznaczonych symbolami: P/U, PE, UC oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej, c) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

7) w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi zlokalizowanych w zasięgu uciążliwości drogi ekspresowej obowiązuje zastosowanie środków technicznych zapewniających zminimalizowanie poziomu hałasu, drgań i innych emisji;

8) obowiązuje zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;

9) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNz jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,

b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U, U/MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

10) dla terenów oznaczonych symbolem P/U, w ramach których zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa, w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych spełniających wymogi przepisów odrębnych o ochronie środowiska;

11) w celu zapewnienia prawidłowego spływu wód i utrzymania prawidłowych stosunków wodnych w obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności melioracyjnych

z możliwością ich przebudowy, przełożenia, rozbudowy według ustaleń planu, w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) w obszarze objętym planem obowiązuje zakaz dotyczący odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej oraz kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) na obszarze objętym planem występuje fragment zabytkowego stanowiska archeologicznego oznaczonego w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerem AZP 53-68/33 (osadnictwo z środkowej i młodszej epoki kamienia);
- 4) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 3), wskazaną na rysunku planu, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych:

- 1) w obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) wyznacza się układ miejsc i terenów publicznie dostępnych, w skład którego wchodzi:
 - a) drogi publiczne KD o ustalonych w planie klasach,
 - b) publiczne ciągi pieszo-jezdne KPJ,
 - c) drogi wewnętrzne KDW;
- 3) na terenach wymienionych w pkt 2 ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej,
 - b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,
 - c) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 12,0 m, dla pozostałych budowli – 5,0 m.

§ 9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, odtwarzanych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) minimalna odległość zabudowy od dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu wynosi 5,0 m;
- 3) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
 - a) parametry zabudowy,
 - b) zasady stosowania kolorystyki elewacji, kolorystyki i materiałów dachów oraz zasady ich kształtowania,
 - c) wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 4) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 dom/ lokal mieszkalny,
 - b) dla biur – 1,5 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - c) dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni całkowitej,
 - d) dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni całkowitej, a w przypadku lokali o powierzchni całkowitej mniejszej niż 100 m² minimum 2 miejsca postojowe na lokal,
 - e) dla usług zdrowia – 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - f) dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów:
 - dla samochodów osobowych: 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - dla samochodów ciężarowych: 1 miejsce postojowe na każde 1000 m² powierzchni całkowitej,

dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych zlokalizowanych w dokach magazynowych,
g) w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów na terenie dróg publicznych ustala się wyznaczenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych;

5) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

- a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 4,
- b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach dróg publicznych: przy ulicach lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D, których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi nie mniej niż 12,0 m,
- c) ustala się realizację miejsc postojowych: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca postojowego, bez ścian osłonowych,
- d) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc parkingowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 4.

§ 11. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dla istniejących budynków, których obecny sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remont i przebudowę, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) dla lokali użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remonty i przebudowę;
- 3) na rysunku planu określa się strefę ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu, w której dla zagospodarowania i zabudowy obowiązują przepisy odrębne;
- 4) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych określa się:
 - a) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Radzymin-Niegów obowiązuje, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 5, wyróżniony na rysunku planu pas technologiczny o szerokości 38,0 m (po 19,0 m z każdej strony od osi linii mierzac poziomo i prostopadłe do osi),
 - b) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV obowiązują, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 5, wyróżnione na rysunku planu pasy technologiczne o szerokości 12,0 m (po 6,0 m z każdej strony od osi linii mierzac poziomo i prostopadłe do osi),
 - c) w pasach technologicznych, o których mowa w lit. a, b obowiązuje:
 - zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia drzew i krzewów tych gatunków, których wysokość może przekraczać 3,0 m w odległości mniejszej niż 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,
 - warunki lokalizacji pozostałych budynków i obiektów budowlanych muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych;
- 5) w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV lub średniego napięcia 15 kV nie obowiązują ograniczenia, o których mowa w pkt 4 lit. c.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji:

- 1) zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji ustala się poprzez określenie:
 - a) powiązań i zasad funkcjonowania układu drogowego,
 - b) klasyfikacji dróg,
 - c) linii rozgraniczających terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami;
- 2) dla obszaru objętego planem ustala się:
 - a) główne powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z Warszawą i zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią:
 - droga ekspresowa S8 relacji Warszawa-Białystok oznaczona symbolem 1KD-S,
 - dawna droga ekspresowa S8 z kontynuacją w ramach drogi krajowej nr 8 w kierunku Warszawy oznaczona symbolem 1KD-G,
 - droga wojewódzka nr 635 Warszawa-Radzymin-Wołomin (ul. Wołomińska) oznaczona symbolami:

2KD-G, 3KD-G, 4KD-G, 5KD-G,

b) powiązania wewnętrzne – dostęp do zewnętrznego układu dróg i obsługę istniejącego i projektowanego zainwestowania poprzez:

- drogę publiczną – zbiorczą (KD-Z),
- drogi publiczne – lokalne (KD-L) i dojazdowe (KD-D),
- publiczne ciągi pieszo-jezdne (KPJ),
- drogi wewnętrzne (KDW);

3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów, obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg w pierwszej kolejności ulicami: dojazdowymi (KD-D), lokalnymi (KD-L), z wykorzystaniem publicznych ciągów pieszo-jezdnych (KPJ) oraz dróg wewnętrznych wyodrębnionych w ramach poszczególnych terenów (KDW) oraz ustalonych w pkt 4, a także w drugiej kolejności ulicą zbiorczą (KD-Z) i ulicami głównymi (KD-G) z wyłączeniem drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD-G;

4) dopuszcza się realizację dodatkowych dróg wewnętrznych poza wyznaczonymi na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 8,0 m;

5) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności o następujących parametrach:

- a) o boku 10,0 m przy skrzyżowaniach z drogami głównymi i zbiorczymi,
- b) o boku 5,0 m przy skrzyżowaniach z drogami lokalnymi, dojazdowymi,
- c) o innych wymiarach zgodnie z rysunkiem planu;

6) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.

§ 13. Ustala się następujące zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie uzbrojenia obszaru ustala się:

- a) zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów,
- b) dopuszcza się zachowanie, odbudowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
- b) minimalna średnica projektowanych przewodów wodociągowych – 32 mm,
- c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody,
- d) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- a) docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych w zbiorczym systemie odprowadzania ścieków poprzez budowę kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) minimalna średnica projektowanych przewodów kanalizacyjnych – 50 mm,
- c) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością realizacji indywidualnych przykładowych oczyszczalni ścieków spełniających wymogi przepisów odrębnych,
- d) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
- e) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do gminnej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających,

zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych lub poprzez rowy i kanały lub gminny system kanalizacji odwodnieniowej, z zachowaniem retencji opóźniającej odpływ, zgodnie z przepisami lokalnymi oraz przepisami odrębnymi,

b) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z jezdni dróg poprzez projektowaną kanalizację deszczową o minimalnej średnicy kanałów głównych 300 mm oraz rowy w liniach rozgraniczających dróg, docelowo zastępowanie rowów kanalizacją deszczową,

c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,

d) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych, spływy z terenów wokół śmietników, ewentualnych myjni samochodowych, punktów napraw samochodowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika muszą być oczyszczone z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających separacyjnych, do ich odprowadzania do odbiorników dopuszcza się lokalne układy sieciowe;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 110/15 kV, poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia, kablową lub napowietrzną oraz stacje transformatorowe SN/nm 15/0,4 kV, słupowe i wewnętrzne,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne na użytek własny inwestora (bez konieczności przyłączenia do sieci) o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,

b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne na użytek własny inwestora, o mocy nieprzekraczającej 100 kW,

c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej, a jeżeli ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,

b) minimalna średnica projektowanych przewodów gazowych – 25 mm,

c) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;

8) w zakresie zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne ustala się: wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych;

9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) dla melioracji i urządzeń wodnych ustala się:

a) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejących urządzeń melioracji (podziemne systemy drenarskie) przy zmianie sposobu użytkowania terenu, przed przystąpieniem do zagospodarowania działek budowlanych konieczne jest zabezpieczenie bądź przebudowa urządzeń melioracji w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na sąsiednich terenach, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) w celu eliminacji ograniczeń możliwości inwestycyjnych dopuszcza się przebudowę lub przełożenie

rowów melioracyjnych wskazanych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

c) w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód lub urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów kolidujących z realizowaną inwestycją, konieczne jest rozwiązanie kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się następujący sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

§ 15. Ustala się granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny inwestycji celu publicznego:

- 1) o znaczeniu lokalnym: tereny istniejących oraz projektowanych publicznych dróg i ciągów oznaczone symbolami: KD-Z, KD-L, KD-D, KPJ;
- 2) o znaczeniu ponadlokalnym: tereny istniejących dróg publicznych oznaczone symbolami: KD-S, KD-G.

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: MN, MNz, MN/U – 30%;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: U/MN, UC, P/U, PE – 5%;
- 3) na pozostałych terenach w wysokości 0%.

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr 270/XX/2020

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla danego terenu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu i zabudowie jest przeważający, w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie danego terenu pod funkcje spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, ograniczające teren, wyłącznie na którym możliwe jest wznoszenie naziemnych części budynków; przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie;
- 6) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą wartość procentowego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki;
- 7) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi, które służą zaspokajaniu potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, realizowane w lokalach użytkowych w budynkach lub budowlach, każdy lokal o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m², z zakresu: usług bytowych typu fryzjer czy krawiec, handlu, gastronomii, biur, ochrony zdrowia, oświaty typu punkt przedszkolny oraz urzędów.
- 8) usługach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć działalność związaną z prowadzeniem siłowni, ośrodków rekreacji i rozrywki, np.: salonów odnowy biologicznej, kręgielni, klubów bilardowych;
- 9) usługach kultury – należy przez to rozumieć funkcjonowanie usług typu: galerii i wystaw, kin, klubów muzycznych, literackich, czytelní, bibliotek, domów kultury, świetlic;

10) usługach administracji – należy przez to rozumieć funkcjonowanie usług typu: administracji publicznej i prywatnej, obrony narodowej, ubezpieczeń, bankowości, itp.;

11) zabudowie mieszkaniowej rezydencjonalnej - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową w formie siedzib zarówno w postaci pojedynczej budowli, pałacu wiejskiego, okazałej willi, jak i w postaci kompleksu zabudowy pałacu czy willi z pawilonami;

12) kiosku – należy przez to rozumieć wolno stojący obiekt o funkcji handlowej, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej nie większej niż 15 m².

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia porządkowe terenu oraz symbol przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) ciągłości rowów do zachowania;
- 6) pasma parkowania przyulicznego;
- 7) wymiary;
- 8) granice strefy ochrony konserwatorskiej KZ–W;
- 9) obszary wymagające rekultywacji.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1, w tym obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Poszczególnym przeznaczeniom terenów nadaje się następujące symbole literowe:

- 1) U – tereny zabudowy usługowej;
- 2) UO – tereny zabudowy usług oświaty;
- 3) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 4) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) MNL – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z zielenią leśną;
- 6) ZL – tereny lasów;
- 7) WS/ZN – tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni naturalnej;
- 8) WSr – tereny wód śródlądowych, rowów;
- 9) KD.... – tereny dróg publicznych:
 - a) KD - S - ekspresowych,
 - b) KD - G - głównych,
 - c) KD - L – lokalnych,
 - d) KD - D – dojazdowych.

2. Wskazuje się że terenami inwestycji celu publicznego są:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD-S, KD-G, KD-L i KD-D;
- 2) tereny usług oświaty oznaczone symbolem UO;
- 3) tereny wód śródlądowych, rowów oznaczone symbolami WSr.

§ 5. Ustala się zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) w przypadku realizacji ogrodzeń od strony terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i ciągi pieszo–jezdne nakazuje się ich lokalizację w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich wycofanie:
 - a) w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w szczególności drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
 - b) do linii elewacji budynków jednorodzinnych – w przypadku realizacji w parterach tych budynków ogólnodostępnych usług;
 - c) do linii elewacji budynków usługowych, od strony dróg, od których te budynki są obsługiwane;
- 2) dopuszcza się realizację ogrodzeń od strony terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i ciągi pieszo–jezdne po spełnieniu następujących warunków:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać: – 5 m od poziomu terenu – dla terenów oznaczonych symbolami UO, w rejonie lokalizacji boisk sportowych, – 1,8 m od poziomu terenu – dla pozostałych terenów,
 - b) części pełne ogrodzeń nie mogą być wyższe niż 0,6 metra od poziomu terenu;

c) zakazuje się realizacji ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;

3) zakazuje się realizacji ogrodzeń w poprzek dróg wewnętrznych.

§ 6. Ustala się zasady lokalizacji kiosków:

1) zakazuje się sytuowania kiosków na obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 2.KD-G;

2) sytuowanie kiosków dopuszcza się wyłącznie w rejonie przystanków komunikacji zbiorowej w promieniu 50 m od przystanku licząc od końca zatoki autobusowej, przy czym w rejonie 1 przystanku komunikacji zbiorowej możliwa jest lokalizacja wyłącznie 1 kiosku.

§ 7. Zasady kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokości zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów, przy czym ustalenia te nie dotyczą elementów małej architektury, dla których maksymalna wysokość to 5m;

2) w zakresie zasad kolorystyki elewacji budynków:

a) ustala się obowiązek stosowania na elewacjach kolorów pastelowych, przy czym przepis ten nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych np. aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, niebarwionego szkła, drewna, betonu, ceramiki;

b) na dachach zakazuje się stosowania kolorów w odcieniach kolorów: niebieskiego, fioletu i żółtego.

§ 8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w granicach którego obowiązują dodatkowo oprócz ustaleń planu przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

2) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:

a) ustala się wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wartości których podano w przepisach szczegółowych dla terenów,

b) ustala się zachowanie lasów wskazanych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów: 9.ZL, 27.ZL, 42.ZL, 50.ZL i 52.ZL;

3) w zakresie ochrony cieków i zbiorników wodnych:

a) nakazuje się zachowanie oraz dopuszcza się rozbudowę i przebudowę, w tym lokalne przykrycie, systemu rowów oznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem nakazu zachowania ciągłości przepływu wód,

b) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejących rowów przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,

c) należy zapewnić dostęp do rowów dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych;

4) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

§ 9. Na terenach objętych planem obowiązują następujące wymagania przy inwestowaniu i zagospodarowywaniu terenów:

1) ustala się obszary wymagające rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych, wyznaczone na rysunku planu, dla których:

a) ustala się rekultywację na cele budowlane zgodnie z przeznaczeniem poszczególnych terenów,

b) dla terenów wskazanych pod zabudowę nakazuje się zapewnienie stabilności gruntu zgodnej z wymogami docelowego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu geologii;

2) ustala się zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów odrębnych, poprzez wskazanie terenów, które należy traktować jako:

a) przeznaczone pod „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” – tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN i MNL,

b) przeznaczone pod „tereny mieszkaniowo – usługowe” – tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MNU,

c) związane z czasowym pobytem dzieci i młodzieży – tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UO.

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury:

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej KZ-W w granicach wyznaczonych na rysunku planu obejmującą stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 53-68/33;

2) w granicach stref ochrony archeologicznej KZ-W w przypadku prowadzenia robót ziemnych lub zmian

zagospodarowania terenu, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

§ 11. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) kąt położenia granic działek do pasa drogowego będzie się mieścić w przedziale 75° – 105° .

§ 12. 1. Ustala się zasady przebudowy i budowy układu drogowego:

- 1) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią: drogi zbiorcze oraz drogi lokalne i dojazdowe, wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 2) ustala się powiązania dróg publicznych poprzez skrzyżowania jednopoziomowe;
- 3) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego ustala się realizację na skrzyżowaniach dróg narożnych ścież linii rozgraniczających o boku 5 m na 5 m, z wyjątkami oznaczonymi i wymiarowanymi innymi wymiarami na rysunku planu.
- 4) dla nowo tworzonych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość:
 - a) 8 m – dla dróg służących obsłudze więcej niż 10 działek budowlanych,
 - b) 6 m – dla dróg służących obsłudze nie więcej niż 10 działek budowlanych.

2. W zakresie ścieżek rowerowych:

- 1) ustala się prowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej symbolem 2.KD-G;
- 2) ustala się minimalną szerokość ścieżek rowerowych wynoszącą 2 m;
- 3) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w pozostałych drogach.

3. W zakresie chodników:

- 1) ustala się realizację chodników:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg głównych po obu stronach drogi,
 - b) w liniach rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych co najmniej po jednej stronie drogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach szczegółowych dla terenów dróg;
- 2) ustala się minimalną szerokość chodnika wynoszącą 2 m o ile przepisy szczegółowe dla dróg nie stanowią inaczej.

4. W zakresie transportu zbiorowego: dopuszcza się prowadzenie transportu zbiorowego, autobusowego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

5. W zakresie parkowania:

- 1) ustala się realizację potrzeb parkingowych dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
- 2) ustala się wskaźniki parkingowe miejsc dla samochodów osobowych i rowerów według przepisów szczegółowych dla terenów;
- 3) dopuszcza się parkowanie przyuliczne na terenach dróg publicznych lokalnych i dojazdowych.

§ 13. 1. Ustala się zasady przebudowy, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się prowadzenie liniowych urządzeń gminnych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych;
- 2) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej zgodnie z pkt 1. dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZL;
- 3) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej za pośrednictwem istniejących przewodów rozdzielczych zasilanych z istniejących i projektowanych magistrali wodociągowych;
- 2) ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i nowo-realizowanej zabudowy do gminnej sieci wodociągowej

po jej realizacji;

3) do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć, chyba że przepisy szczegółowe dla terenów stanowią inaczej;

4) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie dla celów ogólnodostępnych ujęć czerpalnych;

5) ustala się minimalną średnicę nowo budowanej sieci zbiorczej - 80 mm.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji;

2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych i komunalnych do gminnej istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji bądź do lokalnych urządzeń i instalacji, w tym przemysłowych oczyszczalni ścieków;

3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w postaci szamb, chyba że przepisy szczegółowe dla terenów stanowią inaczej;

4) ustala się nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej do gminnej sieci kanalizacji w momencie jej realizacji;

5) ustala się minimalną średnicę nowo budowanej sieci zbiorczej - 200 mm.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

1) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania; wody te należy zagospodarować lub odprowadzić w ramach własnego terenu lub odprowadzić do ziemi;

2) dopuszcza się zagospodarowania wód opadowych i roztopowych dla terenów U w zbiornikach i urządzeniach retencyjnych, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie podczyszczania wód opadowych i roztopowych;

3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz do rowów;

4) ustala się zachowanie i przebudowę rowów oznaczonych na rysunku planu w celu wytworzenia systemu odprowadzania nadmiaru wód opadowych lub roztopowych;

5) nakazuje się zachowanie i odtworzenie ciągłości systemu rowów według rysunku planu oraz według przepisów szczegółowych dla terenów.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia;

2) ustala się, że doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków odbywać się będzie poprzez rozdzielczą sieć gazową.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się, że zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie ze stacji elektroenergetycznych transformatorowych 110/15 kV położonych poza obszarem planu;

2) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZL;

3) ustala się budowę nowych sieci, rozbudowę istniejących w systemie kablowym oraz napowietrznym;

4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracji rozproszonej o mocy do 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się zaopatrzenie w ciepło istniejących i planowanych obiektów z indywidualnych źródeł, pod warunkiem wykorzystania instalacji grzewczych ekologicznie czystych;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej o mocy do 100 kW z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

8. W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne ustala się, że obsługa telekomunikacyjna odbywać się będzie:

1) z wykorzystaniem sieci kablowej;

2) z sieci radiowych i komórkowych za pośrednictwem istniejących i projektowanych stacji bazowych telefonii komórkowej położonej na i poza obszarem objętym planem.

9. W zakresie usuwania odpadów stałych:

1) nakazuje się wyposażenie każdej działki budowlanej w miejsca pod urządzenia do selektywnej zbiorki odpadów;

2) dopuszcza się realizację wspólnych miejsc selektywnej zbiorki odpadów dla kilku działek budowlanych;

§ 14. Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów tymczasowych związanych z prowadzeniem robót budowlanych.

§ 15. Ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, według przepisów szczegółowych dla terenów.

5. Załączniki

- wyrys z planu

Otrzymują:

1. PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Sp. z o.o.

ul. Komunalna 2

05-250 Radzymin

2. a/a

Sporządził: Katarzyna Marcinkiewicz

tel: 226676825

e-mail: kmarcinkiewicz@radzymin.pl

Katarzyna Marcinkiewicz
Główny specjalista ds. gospodarki przestrzennej i budownictwa
7 ul. Białostocka



Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą
281/XXI/2020 z dnia 2020-04-06 oraz 270/XX/2020 z dnia 2020-03-03

Załącznik do wypisu RiZP.6727.1.1352.2021.KM, data wydania 2021-08-16

skala 1 : 2000



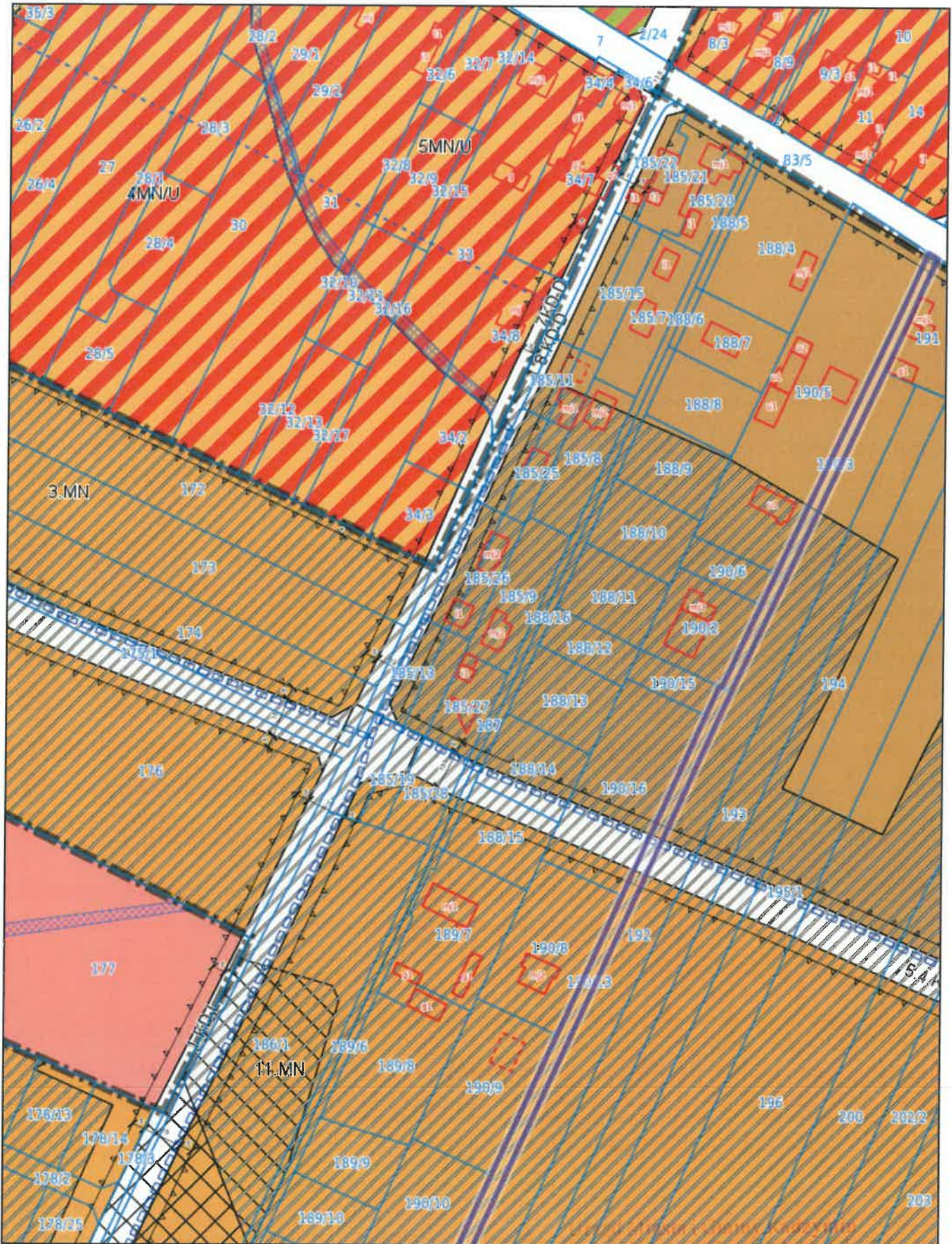
Dotyczy działki numer 190/3 z obrębu Ciemne, numer 190/13 z obrębu Ciemne



Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą
281/XXI/2020 z dnia 2020-04-06 oraz 270/XX/2020 z dnia 2020-03-03

Załącznik do wypisu RiZP.6727.1.1352.2021.KM, data wydania 2021-08-16

skala 1 : 2000



Dotyczy działki numer 190/3 z obrębem Ciemne, numer 190/13 z obrębem Ciemne

Urząd Gminy Radzymin
Kieral Rozwoju i Zagospodarowania
Przestrzennego
Pl. T. Kosciuszki 2, 05-250 Radzymin
tel. 22 607 67 67, fax 22 667 66 73



RiZP.6727.1.1351.2012.KM

Radzymin, dnia 2021-08-16

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wnioskodawca:
**PRZEDSIĘBIORSTWO
WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI
Sp. z o.o.
ul. Komunalna 2
05-250 Radzymin**

1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Miejskiej w Radzyminie Nr 281/XXI/2020 z dnia 2020-04-06 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Ciemne na terenie gminy Radzymin ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 2020-04-17, poz. 4714

2a. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Działka numer ewidencyjny **68/8**, obręb **Ciemne**

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej "7MN/U"

Działka numer ewidencyjny **70/3**, obręb **Ciemne**

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej "7MN/U"

Działka numer ewidencyjny **70/6**, obręb **Ciemne**

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej "7MN/U"

Działka numer ewidencyjny **70/4**, obręb **Ciemne**

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej "7MN/U"

2b. Ustalenia dodatkowe

Działka numer ewidencyjny **68/8**, obręb **Ciemne**

- Rowy melioracyjne wymagające przebudowy lub przełożenia

Działka numer ewidencyjny **70/3**, obręb **Ciemne**

- Rowy melioracyjne wymagające przebudowy lub przełożenia

Działka numer ewidencyjny **70/4**, obręb **Ciemne**

- Rowy melioracyjne wymagające przebudowy lub przełożenia

3. Charakter zabudowy (przepisy szczegółowe)

Dla "7MN/U"

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa, lokale usługowe wbudowane w budynek mieszkalny, budynki gospodarcze i garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m² – dla zabudowy wolnostojącej, 800 m² – dla zabudowy bliźniaczej,
 - f) ustalenia zawarte w lit. e nie dotyczą wydzieleni:
 - pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
 - powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9 pkt 1,
 - b) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°,
 - c) forma zabudowy mieszkaniowej: budynki wolnostojące lub bliźniacze,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne: 12,0 m,
 - budynki usługowe: 12,0 m,
 - budynki gospodarcze i garaże: 5,0 m,
 - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-40°,
 - f) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
 - g) dla elewacji budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoczonych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki,
 - h) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, grafitowych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §12,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §13.

4. Inne warunki i zasady wynikające z ustaleń planu

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) kolorach jaskrawych – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą

- granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu lub od wskazanych w planie obiektów; ograniczenie nie dotyczy tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, schodów wejściowych, podestów oraz podziemnych części budynków, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię, dla nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu od terenów oznaczonych symbolem WSR w odniesieniu do wcześniej wymienionych elementów budynku ustalonego odstępstwa nie stosuje się;
 - 5) obszarze – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
 - 6) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;
 - 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje na danym terenie;
 - 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
 - 9) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym;
 - 10) terenach publicznie dostępnych – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych;
 - 11) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urzędnictwo służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych.
- § 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;
 - 4) przeznaczenie terenów;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 7) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu;
 - 8) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 9) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.
3. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

- § 4. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem MN;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych oznaczona symbolem MNz;
 - 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczona symbolem MN/U;
 - 4) zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczona symbolem U/MN;
 - 5) zabudowa usługowa o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczona symbolem UC;
 - 6) zabudowa produkcyjna, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa oznaczona symbolem P/U;
 - 7) tereny eksploatacji powierzchniowej oznaczone symbolem PE;
 - 8) lasy oznaczone symbolem ZL;

- 9) wody powierzchniowe śródlądowe – rowy melioracyjne oznaczone symbolem WSr;
 - 10) drogi publiczne oznaczone symbolem KD, w tym:
 - a) KD-S – droga publiczna klasy ekspresowej,
 - b) KD-G – droga publiczna klasy głównej,
 - c) KD-Z – droga publiczna klasy zbiorczej,
 - d) KD-L – droga publiczna klasy lokalnej,
 - e) KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej;
 - 11) publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KPJ;
 - 12) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW.
2. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziałach 3 i 4 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 5:
- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 9 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
 - 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów pieszo-jezdnych, wymienionych w ust. 1 pkt od 10 do 12 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 4.
- § 5.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru, który wchodzi w skład planowanego pasma działalności gospodarczej kształtowanego wzdłuż drogi ekspresowej S8 w rejonie węzłów „Radzymin Północ” i „Radzymin Południe”:
 - a) wyznacza się tereny dla rozwoju działalności gospodarczej: zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczone symbolem P/U – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
 - b) w rejonie węzła „Radzymin Południe” wyznacza się tereny zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczony symbolem UC o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
 - c) wyznacza się tereny dla uzupełnień i rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych oznaczone symbolem MNz, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczone symbolem MN/U, zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem U/MN – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
 - d) wyznacza się tereny eksploatacji powierzchniowej oznaczone symbolem PE uwzględniające występujące złoża surowców,
 - e) wyznacza się tereny towarzyszące – lasów oznaczone symbolem ZL oraz wód powierzchniowych śródlądowych – rowów melioracyjnych oznaczone symbolem WSr,
 - f) wyznacza się układ dróg publicznych oznaczonych symbolem KD wraz z publicznymi ciągami pieszojezdnymi oznaczonymi symbolem KPJ oraz drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolem KDW;
 - 2) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w §9 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 3) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: 1UC i 2UC.
- § 6.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
 - 3) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone według przepisów odrębnych;
 - 4) w granicach obszaru objętego planem występują udokumentowane złoża kopalin: „Ciemne VIII”, „Różewo-Marianów”;

5) ze względu na położenie obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Zbiornik Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), użytkowanie i zagospodarowanie nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego, obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które przeciwdziałają zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczalnej funkcji, zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających w obszarze objętym planem jakość wód gruntowych i użytkowych;

6) obowiązuje zakaz:

- a) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych,
- b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenów oznaczonych symbolami: P/U, PE, UC oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,
- c) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

7) w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi zlokalizowanych w zasięgu uciążliwości drogi ekspresowej obowiązuje zastosowanie środków technicznych zapewniających zminimalizowanie poziomu hałasu, drgań i innych emisji;

8) obowiązuje zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;

9) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNz jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U, U/MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

10) dla terenów oznaczonych symbolem P/U, w ramach których zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa, w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych spełniających wymogi przepisów odrębnych o ochronie środowiska;

11) w celu zapewnienia prawidłowego spływu wód i utrzymania prawidłowych stosunków wodnych w obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności melioracyjnych z możliwością ich przebudowy, przełożenia, rozbudowy według ustaleń planu, w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) w obszarze objętym planem obowiązuje zakaz dotyczący odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej oraz kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) na obszarze objętym planem występuje fragment zabytkowego stanowiska archeologicznego oznaczonego w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerem AZP 53-68/33 (osadnictwo z środkowej i młodszej epoki kamienia);
- 4) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 3), wskazaną na rysunku planu, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych:

- 1) w obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) wyznacza się układ miejsc i terenów publicznie dostępnych, w skład którego wchodzi:
 - a) drogi publiczne KD o ustalonych w planie klasach,
 - b) publiczne ciągi pieszo-jezdne KPJ,
 - c) drogi wewnętrzne KDW;
- 3) na terenach wymienionych w pkt 2 ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej,
 - b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,
 - c) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 12,0 m, dla pozostałych budowli – 5,0 m.

§ 9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, odtwarzanych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) minimalna odległość zabudowy od dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu wynosi 5,0 m;
- 3) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
 - a) parametry zabudowy,
 - b) zasady stosowania kolorystyki elewacji, kolorystyki i materiałów dachów oraz zasady ich kształtowania,
 - c) wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 4) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 dom/ lokal mieszkalny,
 - b) dla biur – 1,5 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - c) dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni całkowitej,
 - d) dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni całkowitej, a w przypadku lokali o powierzchni całkowitej mniejszej niż 100 m² minimum 2 miejsca postojowe na lokal,
 - e) dla usług zdrowia – 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - f) dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów:
 - dla samochodów osobowych: 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - dla samochodów ciężarowych: 1 miejsce postojowe na każde 1000 m² powierzchni całkowitej, dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych zlokalizowanych w dokach magazynowych,
 - g) w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów na terenie dróg publicznych ustala się wyznaczenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 4,
 - b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach dróg publicznych: przy ulicach lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D, których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi nie mniej niż 12,0 m,
 - c) ustala się realizację miejsc postojowych: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca postojowego, bez ścian osłonowych,
 - d) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc parkingowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 4.

§ 11. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dla istniejących budynków, których obecny sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie,

dopuszcza się remont i przebudowę, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

2) dla lokali użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remonty i przebudowę;

3) na rysunku planu określa się strefę ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu, w której dla zagospodarowania i zabudowy obowiązują przepisy odrębne;

4) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych określa się:

a) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Radzymin-Niegów obowiązuje, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 5, wyróżniony na rysunku planu pas technologiczny o szerokości 38,0 m (po 19,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi),

b) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV obowiązują, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 5, wyróżnione na rysunku planu pasy technologiczne o szerokości 12,0 m (po 6,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi),

c) w pasach technologicznych, o których mowa w lit. a, b obowiązuje:

- zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia drzew i krzewów tych gatunków, których wysokość może przekraczać 3,0 m w odległości mniejszej niż 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,
- warunki lokalizacji pozostałych budynków i obiektów budowlanych muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych;

5) w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV lub średniego napięcia 15 kV nie obowiązują ograniczenia, o których mowa w pkt 4 lit. c.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji:

1) zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji ustala się poprzez określenie:

- a) powiązań i zasad funkcjonowania układu drogowego,
- b) klasyfikacji dróg,
- c) linii rozgraniczających terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami;

2) dla obszaru objętego planem ustala się:

a) główne powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z Warszawą i zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią:

- droga ekspresowa S8 relacji Warszawa-Białystok oznaczona symbolem 1KD-S,
- dawna droga ekspresowa S8 z kontynuacją w ramach drogi krajowej nr 8 w kierunku Warszawy oznaczona symbolem 1KD-G,
- droga wojewódzka nr 635 Warszawa-Radzymin-Wołomin (ul. Wołomińska) oznaczona symbolami: 2KD-G, 3KD-G, 4KD-G, 5KD-G,

b) powiązania wewnętrzne – dostęp do zewnętrznego układu dróg i obsługę istniejącego i projektowanego zainwestowania poprzez:

- drogę publiczną – zbiorczą (KD-Z),
- drogi publiczne – lokalne (KD-L) i dojazdowe (KD-D),
- publiczne ciągi pieszo-jezdne (KPJ),
- drogi wewnętrzne (KDW);

3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów, obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg w pierwszej kolejności ulicami: dojazdowymi (KD-D), lokalnymi (KD-L), z wykorzystaniem publicznych ciągów pieszo-jezdnych (KPJ) oraz dróg wewnętrznych wyodrębnionych w ramach poszczególnych terenów (KDW) oraz ustalonych w pkt 4, a także w drugiej kolejności ulicą zbiorczą (KD-Z) i ulicami głównymi (KD-G) z wyłączeniem drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD-G;

4) dopuszcza się realizację dodatkowych dróg wewnętrznych poza wyznaczonymi na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 8,0 m;

5) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów

widoczności o następujących parametrach:

- a) o boku 10,0 m przy skrzyżowaniach z drogami głównymi i zbiorczymi,
- b) o boku 5,0 m przy skrzyżowaniach z drogami lokalnymi, dojazdowymi,
- c) o innych wymiarach zgodnie z rysunkiem planu;

6) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.

§ 13. Ustala się następujące zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie uzbrojenia obszaru ustala się:

- a) zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów,
- b) dopuszcza się zachowanie, odbudowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
- b) minimalna średnica projektowanych przewodów wodociągowych – 32 mm,
- c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody,
- d) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- a) docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych w zbiorczym systemie odprowadzania ścieków poprzez budowę kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) minimalna średnica projektowanych przewodów kanalizacyjnych – 50 mm,
- c) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością realizacji indywidualnych przyzakładowych oczyszczalni ścieków spełniających wymogi przepisów odrębnych,
- d) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
- e) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do gminnej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych lub poprzez rowy i kanały lub gminny system kanalizacji odwodnieniowej, z zachowaniem retencji opóźniającej odpływ, zgodnie z przepisami lokalnymi oraz przepisami odrębnymi,
- b) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z jezdni dróg poprzez projektowaną kanalizację deszczową o minimalnej średnicy kanałów głównych 300 mm oraz rowy w liniach rozgraniczających dróg, docelowo zastępowanie rowów kanalizacją deszczową,
- c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,
- d) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych, spływy z terenów wokół śmietników, ewentualnych myjni samochodowych, punktów napraw samochodowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika muszą być oczyszczone z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających separacyjnych, do ich odprowadzania do odbiorników dopuszcza się lokalne układy sieciowe;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 110/15 kV, poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia, kablową lub napowietrzną oraz stacje transformatorowe SN/nn 15/0,4 kV, słupowe i wewnętrzne,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów

energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne na użytek własny inwestora (bez konieczności przyłączenia do sieci) o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,

b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne na użytek własny inwestora, o mocy nieprzekraczającej 100 kW,

c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej, a jeżeli ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,

b) minimalna średnica projektowanych przewodów gazowych – 25 mm,

c) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;

8) w zakresie zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne ustala się: wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych;

9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) dla melioracji i urządzeń wodnych ustala się:

a) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejących urządzeń melioracji (podziemne systemy drenarskie) przy zmianie sposobu użytkowania terenu, przed przystąpieniem do zagospodarowania działek budowlanych konieczne jest zabezpieczenie bądź przebudowa urządzeń melioracji w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na sąsiednich terenach, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) w celu eliminacji ograniczeń możliwości inwestycyjnych dopuszcza się przebudowę lub przełożenie rowów melioracyjnych wskazanych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

c) w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód lub urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów kolidujących z realizowaną inwestycją, konieczne jest rozwiązanie kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się następujący sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;

2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

§ 15. Ustala się granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny inwestycji celu publicznego:

1) o znaczeniu lokalnym: tereny istniejących oraz projektowanych publicznych dróg i ciągów oznaczone symbolami: KD-Z, KD-L, KD-D, KPJ;

2) o znaczeniu ponadlokalnym: tereny istniejących dróg publicznych oznaczone symbolami: KD-S, KD-G.

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

1) na terenach oznaczonych symbolami: MN, MNz, MN/U – 30%;

- 2) na terenach oznaczonych symbolami: U/MN, UC, P/U, PE – 5%;
- 3) na pozostałych terenach w wysokości 0%.

5. Załączniki

- wyrys z planu

Otrzymują:

1. PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Sp. z o.o.

ul. Komunalna 2

05-250 Radzymin

2. a/a

Sporządził: Katarzyna Marcinkiewicz

tel: 226676825

e-mail: kmarcinkiewicz@radzymin.pl

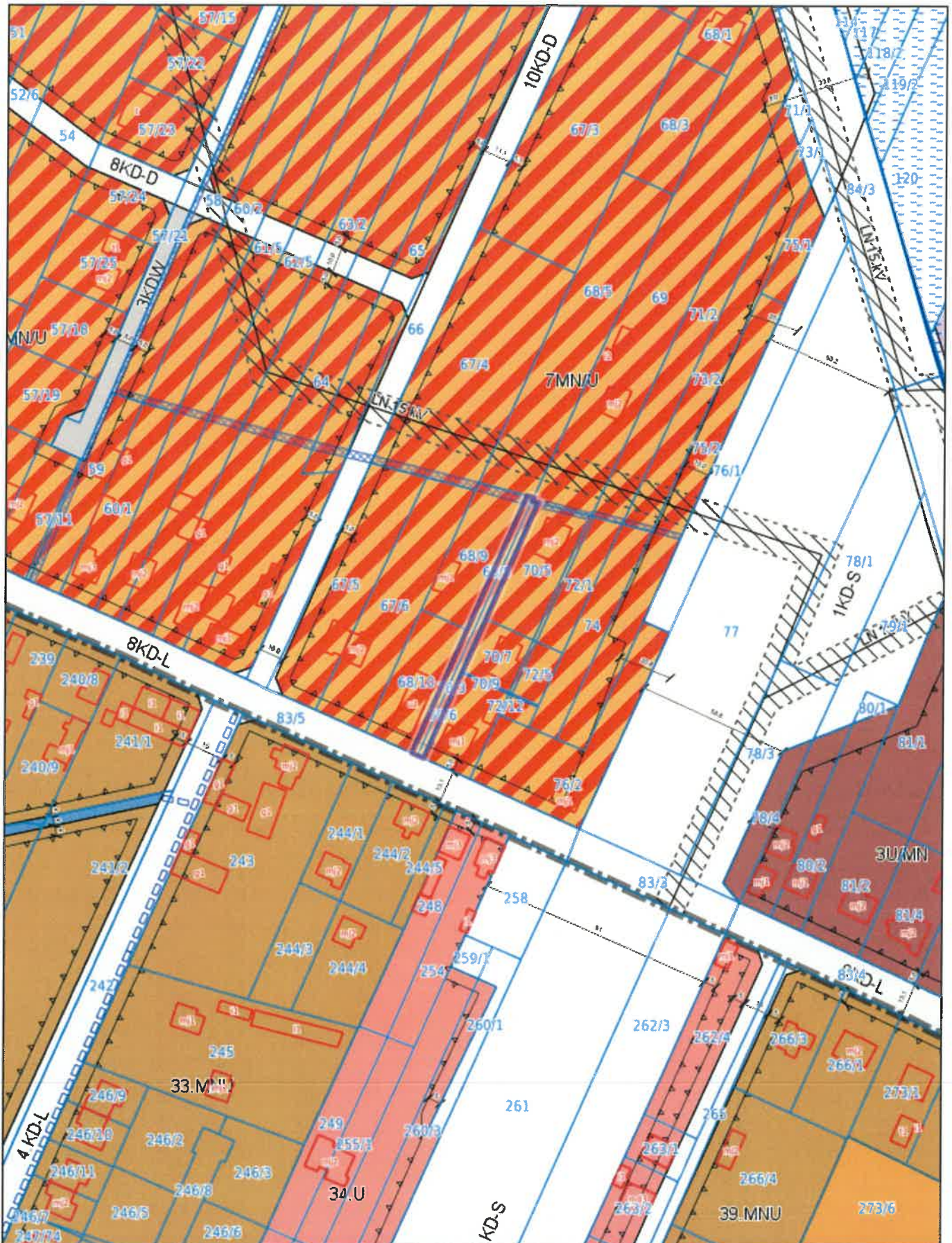
z up. Burmistrza
Katarzyna Marcinkiewicz
Główny Specjalista
ds. gospodarki przestrzennej i budownictwa





Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą
281/XXI/2020 z dnia 2020-04-06

Załącznik do wypisu RiZP.6727.1.1351.2012.KM, data wydania 2021-08-16
skala 1 : 2000



Dotyczy działki numer 68/8 z obrębu Ciemne, numer 70/3 z obrębu Ciemne, numer 70/6 z obrębu Ciemne, numer 70/4 z obrębu Ciemne

Dokument wygenerowano z serwisu radzymin.e-mapa.net funkcjonującego w technologii firmy Geo-System sp. z o.o.
dnia 2021-08-16 11:47:37 przez: Katarzyna Marcinkiewicz tel. 226676825

Urząd Miasta i Gminy Radzymin
Referat Rozwoju i Zagospodarowania
Przestrzennego
Pl. T. Kościuszki 2, 05-250 Radzymin
tel. 22 667 67 67, fax 22 667 68 93



RiZP.6727.1.1350.2021.KM

Radzymin, dnia 2021-08-16

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wnioskodawca:
**PRZEDSIĘBIÓRSTWO
WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI
Sp.z o.o.
ul. Komunalna 2
05-250 Radzymin**

1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Miejskiej w Radzyminie Nr 270/XX/2020 z dnia 2020-03-03 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ciemne Etap 1-B. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 2020-04-17, poz. 4713

2a. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Działka numer ewidencyjny 187, obręb Ciemne

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna "11.MN"
- Drogi publiczne lokalne "5.4.KD-L"
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna "10.MNU"

Działka numer ewidencyjny 188/5, obręb Ciemne

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna "10.MNU"

Działka numer ewidencyjny 188/6, obręb Ciemne

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna "10.MNU"

Działka numer ewidencyjny 188/16, obręb Ciemne

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna "12.MN"
- Drogi publiczne lokalne "5.4.KD-L"
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna "10.MNU"

2b. Ustalenia dodatkowe

Działka numer ewidencyjny 187, obręb Ciemne

- Ciągłość rowów do zachowania
- Udokumentowane złoża kopalin
- Obszary wymagające rekultywacji

Działka numer ewidencyjny 188/16, obręb Ciemne

- Udokumentowane złoża kopalin
- Ciągłość rowów do zachowania

3. Charakter zabudowy (przepisy szczegółowe)

Dla "11.MN"

§ 17. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 11.MN i 14.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- 1) dla fragmentów terenów oznaczonych jako "obszary wymagające rekultywacji" obowiązują przepisy § 9 pkt 1;
- 2) ustala się przełożenie istniejących na terenach rowów do terenów dróg sąsiednich, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jedynie w formie zabudowy wolno stojącej;
- 2) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych;
- 3) dopuszcza się realizację pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m²;
- 4) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 5) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki : nie więcej niż: 40%;
- 6) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;
- 7) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 12 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych, dla których maksymalna wysokość to 5 m, z zastrzeżeniem przepisów § 7 pkt 1;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 10) ustala się realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 42°;
- 11) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków według przepisów § 7;
- 12) ustala się zasady realizacji ogrodzeń według przepisów § 5 pkt 1 i 2.

5. Ustala się zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) ogólne zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej według przepisów § 13;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów sieci miejskich, przebiegających w sąsiedztwie terenów;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących na terenie urządzeń infrastruktury technicznej, z możliwością ich przebudowy, oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury techniczne.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę terenów od dróg z nimi sąsiadujących;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych;
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny;
 - b) proporcjonalnie 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%.

Dla "12.MN"

§ 16. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 3.MN, 6.MN, 7.MN, 12.MN, 15.MN, 18.MN, 18.2.MN, 20.MN, 20.2.MN, 20.3.MN, 20.4.MN, 20.5.MN, 20.6.MN, 24.MN, 24.2.MN, 26.MN, 26.2.MN, 26.3.MN, 31.MN, 31.2.MN i 44.MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu: dla fragmentów terenów oznaczonych jako "obszary wymagające rekultywacji" obowiązują przepisy § 9 pkt 1.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, remont, nadbudowę, przebudowę i rozbudowę;
- 2) ustala się, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jedynie w formie zabudowy wolno stojącej;
- 3) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych;
- 4) dopuszcza się realizację pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m²;

- 5) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 60%, z wyłączeniem terenów 18.2.MN, 20.2.MN, 20.3.MN, 20.4.MN, 20.5.MN, 20.6.MN, 24.2.MN, 26.2.MN, 26.3.MN i 31.2.MN, dla których ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 80%, z jednoczesnym nakazem zachowania cennego drzewostanu i charakteru leśnego działki dla tych terenów;
 - 6) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż: 40%, z wyłączeniem terenów 18.2.MN, 20.2.MN, 20.3.MN, 20.4.MN, 20.5.MN, 20.6.MN, 24.2.MN, 26.2.MN, 26.3.MN i 31.2.MN, dla których ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż: 20%;
 - 7) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;
 - 8) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
 - 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 11 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych, dla których maksymalna wysokość to 5 m, z zastrzeżeniem przepisów § 7 pkt 1;
 - 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
 - 11) ustala się realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 42°;
 - 12) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków według przepisów § 7;
 - 13) ustala się zasady realizacji ogrodzeń według przepisów § 5 pkt 1 i 2.
5. Ustala się zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:
- 1) ogólne zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej według przepisów § 13;
 - 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów sieci miejskich, przebiegających w sąsiedztwie terenów;
 - 3) dopuszcza się zachowanie istniejących na terenie urządzeń infrastruktury technicznej, z możliwością ich przebudowy, oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- 1) ustala się obsługę terenów od dróg z nimi sąsiadujących;
 - 2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) proporcjonalnie 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe.
7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%

Dla "5.4.KD-L"

§ 31. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 5.1.KD-L, 5.2.KD-L, 5.3.KD-L i 5.4.KD-L jest droga publiczna lokalna.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 11 m do 15 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, według rysunku planu, przy czym dla części odcinka ustala się jedynie wschodnią linię rozgraniczającą i część pasa drogowego, według rysunku planu;
- 2) ustala się klasę drogi lokalnej;
- 3) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 4) ustala się powiązania z drogami: 7.1.KD-D, 7.2.KD-D, 9.2.KD-L, 9.3.KD-D, 10.1.KD-D i 10.2.KD-D;
- 5) ustala się przebieg ścieżki rowerowej dwukierunkowej po południowej stronie drogi;
- 6) ustala się realizację chodników po obu stronach drogi.

3. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się realizację rowu do odwodnienia drogi oraz terenów sąsiednich w liniach rozgraniczających drogi, według rysunku planu;
- 2) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
- 3) w obrębie terenu obowiązuje zakaz lokalizacji kiosków wg § 6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych: nie więcej niż 12 m,
 - b) dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury: nie więcej niż 5 m.

4. Ustala się wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

5. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

Dla "10.MNU"

§ 21. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 10. MNU , 21. MNU , 23. MNU , 28. MNU , 30. MNU , 33. MNU , 39. MNU , 39.2. MNU , 43. MNU , 46. MNU , 46.2. MNU , 46.3. MNU , 46.4. MNU , 48. MNU , 48.2. MNU , 48.3. MNU i 51. MNU jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenów są usługi z zakresu:

- 1) administracji i biura,
- 2) handlu,
- 3) pozostałych usług podstawowych realizowanych na wspólnych działkach budowlanych z budynkami mieszkalnymi.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, remont, nadbudowę, przebudowę i rozbudowę;
- 2) ustala się, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jedynie w formie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 3) zakazuje się realizacji obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400m².
- 4) dopuszcza się realizację pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m²;
- 5) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%, z wyłączeniem terenów 39.2.MNU, 46.2.MNU, 46.3.MNU, 46.4.MNU, 48.2.MNU, 48.3.MNU i 51.MNU, dla których ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 80%, z jednoczesnym nakazem zachowania cennego drzewostanu i charakteru leśnego działki dla tych terenów;
- 6) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż: 50%, z wyłączeniem terenów 39.2.MNU, 46.2.MNU, 46.3.MNU, 46.4.MNU, 48.2.MNU, 48.3.MNU i 51.MNU, dla których ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż: 20%;
- 7) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4;
- 8) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych, dla których maksymalna wysokość to 5 m, z zastrzeżeniem przepisów § 7 pkt 1;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 11) ustala się realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 42°;
- 12) zasady kolorystyki elewacji budynków: według przepisów § 7;
- 13) zasady realizacji ogrodzeń: według przepisów § 5 pkt 1 i 2.

5. Ustala się zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) ogólne zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej według przepisów § 13;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów sieci miejskich, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących na terenie urządzeń infrastruktury technicznej, z możliwością ich przebudowy, oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę terenów od dróg z nimi sąsiadujących;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny;
 - b) proporcjonalnie 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal.

7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

4. Inne warunki i zasady wynikające z ustaleń planu

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla danego terenu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu i zabudowie jest przeważający, w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie danego terenu pod funkcje spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, ograniczające teren, wyłącznie na którym możliwe jest wznoszenie naziemnych części budynków; przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie;
- 6) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą wartość procentowego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki;
- 7) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi, które służą zaspokajaniu potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, realizowane w lokalach użytkowych w budynkach lub budowlach, każdy lokal o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m², z zakresu: usług bytowych typu fryzjer czy krawiec, handlu, gastronomii, biur, ochrony zdrowia, oświaty typu punkt przedszkolny oraz urzędów.
- 8) usługach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć działalność związaną z prowadzeniem siłowni, ośrodków rekreacji i rozrywki, np.: salonów odnowy biologicznej, kręgielni, klubów bilardowych;
- 9) usługach kultury – należy przez to rozumieć funkcjonowanie usług typu: galerii i wystaw, kin, klubów muzycznych, literackich, czytelní, bibliotek, domów kultury, świetlic;
- 10) usługach administracji – należy przez to rozumieć funkcjonowanie usług typu: administracji publicznej i prywatnej, obrony narodowej, ubezpieczeń, bankowości, itp.;
- 11) zabudowie mieszkaniowej rezydencjonalnej - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową w formie siedzib zarówno w postaci pojedynczej budowli, pałacu wiejskiego, okazałej willi, jak i w postaci kompleksu zabudowy pałacu czy willi z pawilonami;
- 12) kiosku – należy przez to rozumieć wolno stojący obiekt o funkcji handlowej, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej nie większej niż 15 m².

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia porządkowe terenu oraz symbol przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) ciągłości rowów do zachowania;
- 6) pasma parkowania przyulicznego;
- 7) wymiary;
- 8) granice strefy ochrony konserwatorskiej KZ-W;
- 9) obszary wymagające rekultywacji.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1, w tym obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Poszczególnym przeznaczeniom terenów nadaje się następujące symbole literowe:

- 1) U – tereny zabudowy usługowej;
- 2) UO – tereny zabudowy usług oświaty;
- 3) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;

- 4) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) MNL – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z zielenią leśną;
- 6) ZL – tereny lasów;
- 7) WS/ZN – tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni naturalnej;
- 8) WSR – tereny wód śródlądowych, rowów;
- 9) KD... – tereny dróg publicznych:
 - a) KD - S - ekspresowych,
 - b) KD - G - głównych,
 - c) KD - L – lokalnych,
 - d) KD - D – dojazdowych.

2. Wskazuje się że terenami inwestycji celu publicznego są:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD-S, KD-G, KD-L i KD-D;
- 2) tereny usług oświaty oznaczone symbolem UO;
- 3) tereny wód śródlądowych, rowów oznaczone symbolami WSR.

§ 5. Ustala się zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) w przypadku realizacji ogrodzeń od strony terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i ciągi pieszo-jezdne nakazuje się ich lokalizację w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich wycofanie:
 - a) w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w szczególności drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
 - b) do linii elewacji budynków jednorodzinnych – w przypadku realizacji w parterach tych budynków ogólnodostępnych usług;
 - c) do linii elewacji budynków usługowych, od strony dróg, od których te budynki są obsługiwane;
- 2) dopuszcza się realizację ogrodzeń od strony terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i ciągi pieszo-jezdne po spełnieniu następujących warunków:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać: – 5 m od poziomu terenu – dla terenów oznaczonych symbolami UO, w rejonie lokalizacji boisk sportowych, – 1,8 m od poziomu terenu – dla pozostałych terenów,
 - b) części pełne ogrodzeń nie mogą być wyższe niż 0,6 metra od poziomu terenu;
 - c) zakazuje się realizacji ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 3) zakazuje się realizacji ogrodzeń w poprzek dróg wewnętrznych.

§ 6. Ustala się zasady lokalizacji kiosków:

- 1) zakazuje się sytuowania kiosków na obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 2.KD-G;
- 2) sytuowanie kiosków dopuszcza się wyłącznie w rejonie przystanków komunikacji zbiorowej w promieniu 50 m od przystanku licząc od końca zatoki autobusowej, przy czym w rejonie 1 przystanku komunikacji zbiorowej możliwa jest lokalizacja wyłącznie 1 kiosku.

§ 7. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokości zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów, przy czym ustalenia te nie dotyczą elementów małej architektury, dla których maksymalna wysokość to 5m;
- 2) w zakresie zasad kolorystyki elewacji budynków:
 - a) ustala się obowiązek stosowania na elewacjach kolorów pastelowych, przy czym przepis ten nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych np. aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, niebarwionego szkła, drewna, betonu, ceramiki;
 - b) na dachach zakazuje się stosowania kolorów w odcieniach kolorów: niebieskiego, fioletu i żółtego.

§ 8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w granicach którego obowiązują dodatkowo oprócz ustaleń planu przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
 - a) ustala się wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wartości których podano w przepisach szczegółowych dla terenów,
 - b) ustala się zachowanie lasów wskazanych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla

terenów: 9.ZL, 27.ZL, 42.ZL, 50.ZL i 52.ZL;

3) w zakresie ochrony cieków i zbiorników wodnych:

- a) nakazuje się zachowanie oraz dopuszcza się rozbudowę i przebudowę, w tym lokalne przykrycie, systemu rowów oznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem nakazu zachowania ciągłości przepływu wód,
- b) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejących rowów przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,
- c) należy zapewnić dostęp do rowów dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych;

4) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

§ 9. Na terenach objętych planem obowiązują następujące wymagania przy inwestowaniu i zagospodarowywaniu terenów:

1) ustala się obszary wymagające rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych, wyznaczone na rysunku planu, dla których:

- a) ustala się rekultywację na cele budowlane zgodne z przeznaczeniem poszczególnych terenów,
- b) dla terenów wskazanych pod zabudowę nakazuje się zapewnienie stabilności gruntu zgodnej z wymogami docelowego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu geologii;

2) ustala się zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów odrębnych, poprzez wskazanie terenów, które należy traktować jako:

- a) przeznaczone pod „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” – tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN i MNL,
- b) przeznaczone pod „tereny mieszkaniowo – usługowe” – tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MNU,
- c) związane z czasowym pobytem dzieci i młodzieży – tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UO.

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej KZ-W w granicach wyznaczonych na rysunku planu obejmującą stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 53-68/33;
- 2) w granicach stref ochrony archeologicznej KZ-W w przypadku prowadzenia robót ziemnych lub zmian zagospodarowania terenu, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

§ 11. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, że:

- 1) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) kąt położenia granic działek do pasa drogowego będzie się mieścił w przedziale 75° – 105°.

§ 12. 1. Ustala się zasady przebudowy i budowy układu drogowego:

- 1) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią: drogi zbiorcze oraz drogi lokalne i dojazdowe, wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
- 2) ustala się powiązania dróg publicznych poprzez skrzyżowania jednopoziomowe;
- 3) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego ustala się realizację na skrzyżowaniach dróg narożnych ścież linii rozgraniczających o boku 5 m na 5 m, z wyjątkami oznaczonymi i wymiarowanymi innymi wymiarami na rysunku planu.
- 4) dla nowo tworzonych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość:
 - a) 8 m – dla dróg służących obsłudze więcej niż 10 działek budowlanych,
 - b) 6 m – dla dróg służących obsłudze nie więcej niż 10 działek budowlanych.

2. W zakresie ścieżek rowerowych:

- 1) ustala się prowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej symbolem 2.KD-G;
- 2) ustala się minimalną szerokość ścieżek rowerowych wynoszącą 2 m;
- 3) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w pozostałych drogach.

3. W zakresie chodników:

- 1) ustala się realizację chodników:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg głównych po obu stronach drogi,
 - b) w liniach rozgraniczających dróg lokalnych i dojazdowych co najmniej po jednej stronie drogi zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach szczegółowych dla terenów dróg;
 - 2) ustala się minimalną szerokość chodnika wynoszącą 2 m o ile przepisy szczegółowe dla dróg nie stanowią inaczej.
4. W zakresie transportu zbiorowego: dopuszcza się prowadzenie transportu zbiorowego, autobusowego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.
5. W zakresie parkowania:
- 1) ustala się realizację potrzeb parkingowych dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
 - 2) ustala się wskaźniki parkingowe miejsc dla samochodów osobowych i rowerów według przepisów szczegółowych dla terenów;
 - 3) dopuszcza się parkowanie przyuliczne na terenach dróg publicznych lokalnych i dojazdowych.
- § 13. 1. Ustala się zasady przebudowy, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się prowadzenie liniowych urządzeń gminnych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych;
 - 2) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej zgodnie z pkt 1. dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZL;
 - 3) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej za pośrednictwem istniejących przewodów rozdzielczych zasilanych z istniejących i projektowanych magistrali wodociągowych;
 - 2) ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i nowo-realizowanej zabudowy do gminnej sieci wodociągowej po jej realizacji;
 - 3) do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć, chyba że przepisy szczegółowe dla terenów stanowią inaczej;
 - 4) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie dla celów ogólnodostępnych ujęć czerpalnych;
 - 5) ustala się minimalną średnicę nowo budowanej sieci zbiorczej - 80 mm.
3. W zakresie odprowadzania ścieków:
- 1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych i komunalnych do gminnej istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji bądź do lokalnych urządzeń i instalacji, w tym przemysłowych oczyszczalni ścieków;
 - 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w postaci szamb, chyba że przepisy szczegółowe dla terenów stanowią inaczej;
 - 4) ustala się nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej do gminnej sieci kanalizacji w momencie jej realizacji;
 - 5) ustala się minimalną średnicę nowo budowanej sieci zbiorczej - 200 mm.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
- 1) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania; wody te należy zagospodarować lub odprowadzić w ramach własnego terenu lub odprowadzić do ziemi;
 - 2) dopuszcza się zagospodarowania wód opadowych i roztopowych dla terenów U w zbiornikach i urządzeniach retencyjnych, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie podczyszczania wód opadowych i roztopowych;

- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz do rowów;
 - 4) ustala się zachowanie i przebudowę rowów oznaczonych na rysunku planu w celu wytworzenia systemu odprowadzania nadmiaru wód opadowych lub roztopowych;
 - 5) nakazuje się zachowanie i odtworzenie ciągłości systemu rowów według rysunku planu oraz według przepisów szczegółowych dla terenów.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia;
 - 2) ustala się, że doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków odbywać się będzie poprzez rozdzielczą sieć gazową.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się, że zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie ze stacji elektroenergetycznych transformatorowych 110/15 kV położonych poza obszarem planu;
 - 2) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZL;
 - 3) ustala się budowę nowych sieci, rozbudowę istniejących w systemie kablowym oraz napowietrznym;
 - 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracji rozproszonej o mocy do 100 kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło istniejących i planowanych obiektów z indywidualnych źródeł, pod warunkiem wykorzystania instalacji grzewczych ekologicznie czystych;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej o mocy do 100 kW z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.
8. W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne ustala się, że obsługa telekomunikacyjna odbywać się będzie:
- 1) z wykorzystaniem sieci kablowej;
 - 2) z sieci radiowych i komórkowych za pośrednictwem istniejących i projektowanych stacji bazowych telefonii komórkowej położonej na i poza obszarem objętym planem.
9. W zakresie usuwania odpadów stałych:
- 1) nakazuje się wyposażenie każdej działki budowlanej w miejsca pod urządzenia do selektywnej zbiórki odpadów;
 - 2) dopuszcza się realizację wspólnych miejsc selektywnej zbiórki odpadów dla kilku działek budowlanych;
- § 14. Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów tymczasowych związanych z prowadzeniem robot budowlanych.
- § 15. Ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, według przepisów szczegółowych dla terenów.

5. Załączniki

- wrys z planu

Otrzymują:

1. PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Sp.z o.o.
ul. Komunalna 2
05-250 Radzymin

2. a/a

Sporządził: Katarzyna Marcinkiewicz
tel: 226676825
e-mail: kmarcinkiewicz@radzymin.pl

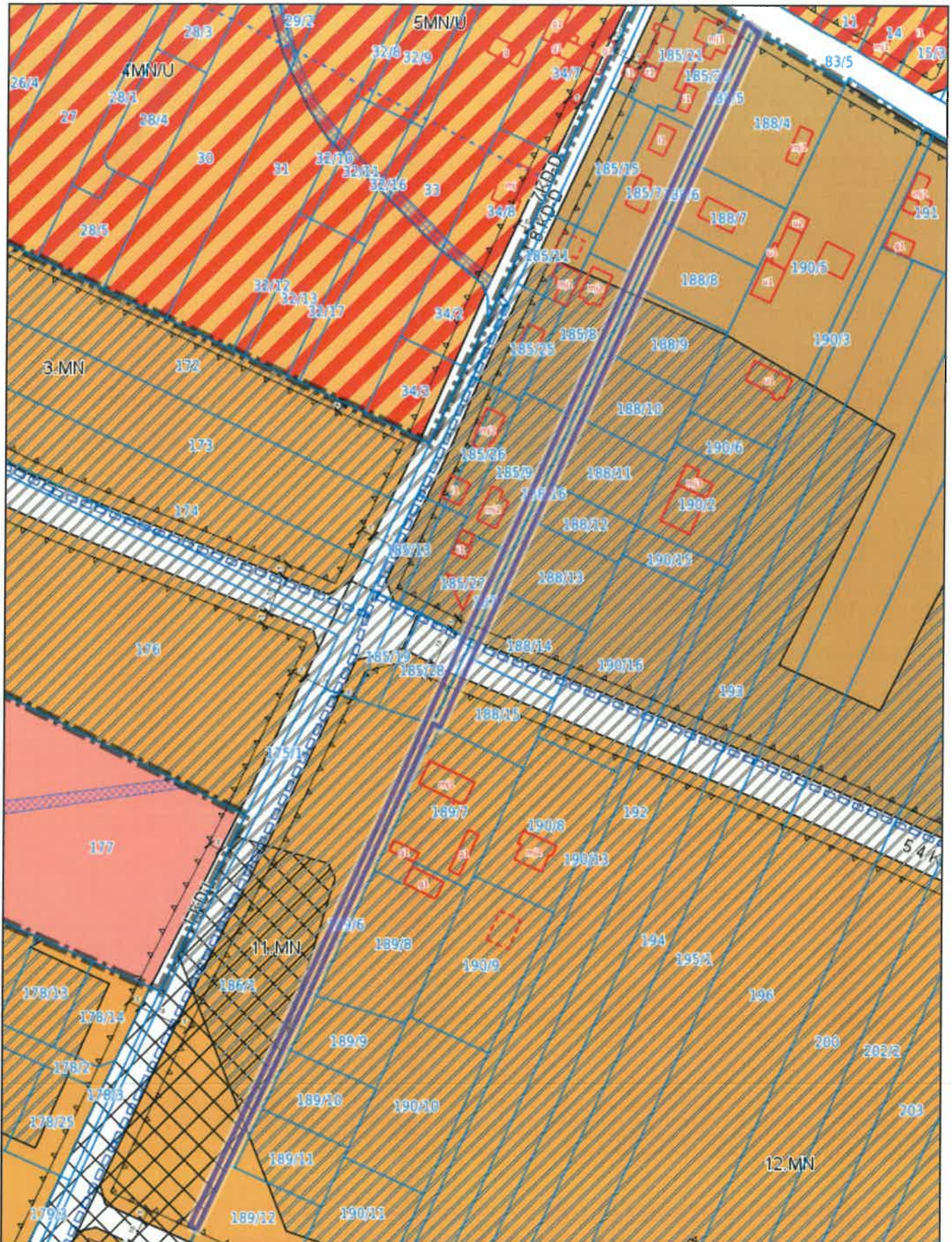
z up. Burmistrza
Katarzyna Marcinkiewicz
Główny Inżynier ds. gospodarki wodno-kanalizacyjnej





Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego uchwałą
270/XX/2020 z dnia 2020-03-03

Załącznik do wypisu RiZP.6727.1.1350.2021.KM, data wydania 2021-08-16
skala 1 : 2000



Dotyczy działki numer 187 z obrębu Ciemne, numer 188/5 z obrębu Ciemne, numer 188/6 z obrębu Ciemne, numer 188/16 z obrębu Ciemne

Dokument wygenerowano z serwisu radzymin.e-mapa.net funkcjonującego w technologii firmy Geo-System sp. z o.o.
dnia 2021-08-16 11:26:19 przez: Katarzyna Marcinkiewicz tel. 226676825

Urząd Miasta i Gminy Radzymiń
Referat Rozwoju i Zagospodarowania
Przestrzennego
Pl. T. Kosciuszki 2, 05-250 Radzymiń
tel. 22 667 67 67, fax 22 667 68 99

