



## WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wnioskodawca:  
**Przedsiębiorstwo Wodociągów i  
Kanalizacji  
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 55/15, obręb 02-03

- Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej "33KDD"
- Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej "30KDD"

### 3. Charakter zabudowy (przepisy szczegółowe)

Dla "30KDD", "33KDD"

§ 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: -30KDD - zmienna od 10 m do 23 m, -33KDD – zmienna od 5 m do 21 m.
- Stwierdzono nieważność na podstawie Rozstrzygnięcia Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego Nr WNP-I.4131.184.2020.AK z dn. 12.11.2020 r.*

### 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.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem**

**§ 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;
- 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;
- 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.

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

- 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 3 obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

- 4) w obszarze planu nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

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

- 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.

**§ 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 postojowego na 10 zatrudnionych, - dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, - dla obiektów usługowych w tym handlu detalicznego – 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 1000m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, - dla usług obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, usług transportu i obsługi komunikacji oraz stacji paliw – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> 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 zaopatrzone 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 przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KDW i ciągów pieszo-jezdnymi 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,
  - 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

### Otrzymują:

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

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

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









## WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

### 1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Miejskiej w Radzyminie Nr 466/XXXIII/2021 z dnia 2021-06-28 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 7 – część B ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 2021-08-17, poz. 7292

### 2a. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Działka numer ewidencyjny 61/10, obręb 03-03

- Teren drogi publicznej klasy dojazdowej "6KD-D"
- Teren drogi publicznej klasy dojazdowej "8KD-D"
- Teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego "3KPJ"

Działka numer ewidencyjny 60/12, obręb 03-03

- Teren drogi publicznej klasy dojazdowej "6KD-D"
- Teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego "1KPJ"

### 3. Charakter zabudowy (przepisy szczegółowe)

Dla "6KD-D", "8KD-D"

§ 41. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 23KD-D, 24KD-D, 25KD-D ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu: 6KD-D

Zasady zagospodarowania: -droga projektowana,

-szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 12,0 m,

Symbol na rysunku planu: 8KD-D

Zasady zagospodarowania: -droga w części istniejąca (fragment ul. W. Szymborskiej), w części projektowana,

-szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,4 m do 18,1 m,

b) lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań i poza rejonem skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

d) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w § 8 pkt 3.

Dla "1KPJ", "3KPJ"

§ 42. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ, 4KPJ, 5KPJ, 6KPJ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – publiczny ciąg pieszo-jezdny;

2) dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu: 1KPJ

Zasady zagospodarowania: -ciąg projektowany,

-szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 6,0 m do 7,2 m,

Symbol na rysunku planu: 3KPJ

Zasady zagospodarowania: -ciąg projektowany,

-szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m,

b) lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań i poza rejonem skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

d) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w § 8 pkt 3.

#### 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) linii zabudowy pierzejowej – należy przez to rozumieć rodzaj linii zabudowy, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie ściany frontowej budynku na całej jej długości (nie dotyczy wykuszy, okapów, balkonów, podestów, schodów wejściowych i pochylni, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię), z dopuszczeniem niewypełnienia całej długości linii w przypadku: występowania otworów okiennych lub drzwiowych w ścianie istniejącego budynku usytuowanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, odtworzenia lub przywrócenia cech historycznych budynku;

5) meblach miejskich – należy przez to rozumieć formy przestrzenne stanowiące powtarzalne elementy wyposażenia przestrzeni publicznych, takie jak: ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, kraty ochronne wokół drzew, donice, słupki, wygrodenia, z wyłączeniem reklam;

6) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy – należy przez to rozumieć wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu; ograniczenie nie dotyczy tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, podestów, schodów wejściowych, pochylni 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 WS/Z, w odniesieniu do wcześniej wymienionych elementów budynku ustalonego odstępstwa nie stosuje się;

8) obiekcie sezonowym – należy przez to rozumieć budynki i budowle o charakterze usługowym, wznoszone na okres nie dłuższy niż cztery 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;

9) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, na której obowiązuje sytuowanie minimum 80% powierzchni ścian frontowych budynków; ograniczenie nie dotyczy wykuszy, okapów, balkonów, podestów, schodów wejściowych i pochylni, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię;

10) obszarze – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;

11) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;



- 12) szpalerze drzew – należy przez to rozumieć kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej polegającą na jednorzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań;
- 13) terenach publicznie dostępnych – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych;
- 14) 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;
- 15) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urzędnia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 16) zabudowie pierzejowej – należy przez to rozumieć ciąg budynków o ścianach frontowych usytuowanych w jednej linii zabudowy i ścianach szczytowych stykających się ze sobą w całości lub w części.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem**

#### **§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru obejmującego centrum miasta Radzymina, uwzględniając zachowanie elementów historycznego układu przestrzennego, obiektów zabytkowych i walorów przyrodniczych tworzących krajobraz kulturowy miasta:
  - a) w części północno-wschodniej o śródmiejskim charakterze ukształtowanej wokół terenów przestrzeni publicznej poza granicami obszaru objętego planem obejmującej ul. Stary Rynek, plac T. Kościuszki w ramach historycznego centrum wyznacza się tereny: zabudowy usług publicznych, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, zabudowy usługowej z dopuszczeniem wbudowanych lokali mieszkalnych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
  - b) w środkowej części obszaru wyznacza się tereny stanowiące uzupełnienie historycznego centrum: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wraz z towarzyszącymi terenami zabudowy usług oświaty i zabudowy usług sportu i rekreacji,
  - c) w pozostałej części obszaru wyznacza się tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym z dopuszczeniem usług, zabudowy wielorodzinnej z towarzyszącymi terenami: zabudowy usług, zieleni urządzonej oraz Kanałem Sierakowskim ze skarpami i zielenią przywodną,
  - d) wyznacza się układ komunikacyjny: dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz pieszych;
- 2) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, liniami zabudowy pierzejowej 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 m<sup>2</sup>.

#### **§ 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, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża, 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) 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;
- 5) 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 oraz na sąsiednie lokale, w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach użytkowych znajdujących się w tym samym budynku, 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 terenach oznaczonych symbolem WS/Z oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,

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

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

11) dopuszcza się budowę nowych zbiorników wód powierzchniowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

12) w celu zapewnienia prawidłowego spływu wód i utrzymania prawidłowych stosunków wodnych w obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności Kanału Sierakowskiego z możliwością jego przebudowy, w sposób zapewniający 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;

15) obejmuje się ochroną historyczny układ miejski – rozplanowanie centrum miasta stanowiące krajobraz kulturowy Radzimina, zgodnie z przepisami ogólnymi w § 7 i ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

**§ 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 wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej;

4) nakazuje się zachowanie i utrzymanie w należyтым stanie krzyży i kapliczek oraz pomników, miejsc pamięci narodowej, wskazanych i niewskazanych na rysunku planu a także podporządkowania otaczającego zagospodarowania warunkom ich właściwej ekspozycji;

**§ 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 sportu i rekreacji oznaczony symbolem US,

b) wód powierzchniowych śródlądowych – Kanału Sierakowskiego ze skarpami i zielenią przywodną oznaczone symbolem WS/Z,

c) dróg publicznych oznaczone symbolem KD o ustalonych w planie klasach,

d) publicznych ciągów pieszo-jezdných oznaczone symbolem KPJ,

e) publicznych ciągów pieszych oznaczone symbolem KP;

3) dla terenów, o których mowa w pkt 2 ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania:

a) wyposażenie w meble miejskie ujednolicone pod względem stylistyki i stosowanych materiałów, w ramach terenu lub terenów o tym samym przeznaczeniu,

b) zieleni w formie trawników i kwietników oraz zadrzewień i zakrzewień,

c) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej (w odniesieniu do dróg publicznych) oraz sezonowych obiektów o funkcji usługowej, w tym usług handlu, sportu, rekreacji, kultury i turystyki niezwiązanych trwale z gruntem,

d) lokalizacja obiektów sezonowych nie może powodować utrudnień w ruchu pojazdów ani uszkodzenia posadzki ulic i ciągów oraz zadrzewień,

e) cechy sezonowych obiektów – takie jak kształt architektoniczny, stosowane materiały, kolorystyka –

powinny być ujednolicone dla całego terenu publicznie dostępnego lub dla wyodrębnionych wewnątrz urbanistycznych,

f) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,

g) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych: 12,0 m, dla pozostałych budowli: 5,0 m,

h) 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.

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

8) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,3 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsce garażowe,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,

c) dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, a w przypadku lokali o powierzchni całkowitej mniejszej niż 100 m<sup>2</sup> minimum 2 miejsca postojowe na lokal,

d) dla biur i urzędów – 1,5 miejsca postojowego na 10 zatrudnionych,

e) dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,

f) dla usług zdrowia – 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,

g) dla usług oświaty – 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,

h) dla usług kultury – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,

i) dla usług sportu i rekreacji – 1 miejsce postojowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu;

9) w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów na terenach dróg publicznych ustala się wyznaczenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych;

10) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w liczbie wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 8, z zastrzeżeniem zawartym w lit. b i c,

b) dla terenu oznaczonego symbolem 3MW/U, dopuszcza się w bilansie zaspokojenia potrzeb parkingowych na działce budowlanej uwzględnienie miejsc postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu przyległej drogi publicznej klasy dojazdowej 25KD-D,

c) dla terenów oznaczonych symbolem UM ze względu na sposób zagospodarowania, dopuszcza się w bilansie zaspokojenia potrzeb parkingowych na działce budowlanej uwzględnienie miejsc postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenów przyległych dróg publicznych sytuowanych w następujący sposób:

- powierzchnia miejsca postojowego usytuowana w całości w terenie drogi publicznej,

- powierzchnia miejsca postojowego usytuowana częściowo w terenie oznaczonym symbolem UM, częściowo w terenie przyległej drogi publicznej,

d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach dróg publicznych: przy ulicach lokalnych KD-L, dojazdowych KD-D zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) ustala się realizację miejsc postojowych: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych (z kondygnacjami naziemnymi i podziemnymi), wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca postojowego, bez ścian osłonowych,

f) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc postojowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc postojowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 8;

**§ 10.** Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

**§ 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,
- c) pod istniejące krzyże i kapliczki wraz z istniejącym zagospodarowaniem ich otoczenia;

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.

**§ 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, Wołominem i zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi była droga wojewódzka nr 635 Radzymin – Wołomin (al. Jana Pawła II),
- b) podstawę układu komunikacyjnego w obszarze stanowią drogi:
  - ul. Weteranów – droga powiatowa nr 4303W,
  - ul. M. Konopnickiej,
- c) powiązania wewnętrzne – dostęp do zewnętrznego układu dróg i obsługę istniejącego i projektowanego zainwestowania poprzez sieć pozostałych dróg i ciągów:
  - dróg publicznych – lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D),
  - publicznych ciągów pieszo-jezdnym (KPJ),
  - publicznych ciągów pieszych (KP);

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-jezdnym (KPJ) oraz 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 8,0 m;

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, dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych poza liniami rozgraniczającymi dróg.

**§ 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 miejskiej sieci wodociągowej, poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
- b) minimalna średnica projektowanych przewodów wodociągowych – 32 mm,
- c) 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 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;
- 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 miejski 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,
- 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,
- e) zakazuje się zmiany kierunku naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości,
- f) w celu eliminacji ograniczeń możliwości inwestycyjnych dopuszcza się przebudowę lub przełożenie rowu melioracyjnego wskazanego na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 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 (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) nie dopuszcza się stosowania palenisk na paliwo stałe, z wyłączeniem biopaliw stałych, w lokalnych kotłowniach i w nowo lokalizowanych budynkach,
- d) 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 z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 Mpa 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) dopuszcza się zasilanie z miejskiej sieci gazowej urządzeń kogeneracyjnych służących do wytwarzania ciepła lub energii elektrycznej,
- d) 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.

§ 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, za wyjątkiem dopuszczenia sezonowych obiektów, o których mowa w §8 pkt 3 lit. c.

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

- 1) inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
  - a) tereny zabudowy usług publicznych oznaczone symbolem Up,
  - b) tereny zabudowy usług oświaty oznaczone symbolem UO,
  - c) teren zabudowy usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem US,
  - d) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – Kanału Sierakowskiego ze skarpami i zielenią przywodną oznaczone symbolem WS/Z,
  - e) tereny istniejących oraz projektowanych dróg publicznych oznaczone symbolami: KD-L, KD-D,
  - f) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych i pieszych oznaczone symbolami: KPJ, KP;
- 2) inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: teren istniejącej drogi powiatowej oznaczonej symbolem 1KD-Z.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów niewymienionych w ust. 1 na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: MW, MW/U, MN, MN/U – 10%;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: U/MN, U, UM – 5%;
- 3) na pozostałych terenach w wysokości 0%.

## 5. Załączniki


- wyrys z planu

### Otrzymują:

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

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

z up. burmistrza  
Katarzyna Kwieciszewska  
Główny specjalista  
gospodarki mieszkaniowej i budownictwa











**Burmistrz Radzymina**

Przedsiębiorstwo Wodociągów  
i Kanalizacji Sp. z o.o.  
wpłynęło dnia 01.07.2022  
ilość szt. 1.042523/22  
Podpis: [signature]



RiZP.6727.1.807.2022.ŁWW

Radzymin, dnia 2022-07-04

## WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wnioskodawca:  
**Przedsiębiorstwo Wodociągów  
i Kanalizacji  
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

### 2a. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Działka numer ewidencyjny 69/41, obręb 03-02

- Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej "3KDD"
- Tereny ciągów pieszo-jezdnych "9KPJ"
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej "32MN"
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej "18MNU"

### 2b. Ustalenia dodatkowe

Działka numer ewidencyjny 69/41, obręb 03-02

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

### 3. Charakter zabudowy (przepisy szczegółowe)

Dla "3KDD"

§ 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: -3KDD – zmienna od 8 m do 16 m.

Dla "9KPJ"

§ 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: -9KPJ – 6 m.

Dla "32MN"

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN, 55MN, 56MN, 57MN, 58MN, 59MN, 60MN, 61MN, 62MN, 63MN, 64MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
  - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki,
  - e) forma dachów: jednospadowa, dwuspadowa i wielospadowa o nachyleniu głównych połaci dachu do 45° lub dachy płaskie.

Dla "18MNU"

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU, 20MNU, 21MNU, 22MNU, 23MNU, 24MNU, 25MNU, 26MNU, 27MNU, 28MNU, 29MNU, 30MNU, 31MNU, 32MNU, 33MNU, 34MNU, 35MNU, 36MNU, 37MNU, 38MNU, 39MNU, 40MNU, 41MNU, 42MNU, 43MNU, 44MNU, 45MNU, 46MNU, 47MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, lub zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele,
  - b) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla handlu detalicznego – do 250 m<sup>2</sup>,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
  - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 1,0,
  - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki,
  - g) forma dachów: jednospadowa, dwuspadowa i wielospadowa o nachyleniu głównych połaci dachu do 45° lub dachy płaskie.

## 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.

### 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 dojść;
- 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, dojść 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.

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

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 3 obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

4) w obszarze planu nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

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

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;

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.

**§ 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, - dla obiektów usługowych w tym handlu detalicznego – 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 1000m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, - dla usług obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, usług transportu i obsługi komunikacji oraz stacji paliw – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> 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 przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KDW i ciągów pieszo-jezdnymi 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,
  - 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 wewnątrzowym,
  - 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

Radzimin;

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.

#### **Uwaga**

Jednocześnie informuję, że dla części obrębu 03-02 w tym również dla działki o numerze ewidencyjnym 69/41, dnia 27.09.2021r. została podjęta Uchwała nr 502/XXXVI/2021 przez Radę Miejską Radzimina w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów 02-03 i 03-02 w Radziminie.

#### **5. Załączniki**

- wyrys z planu

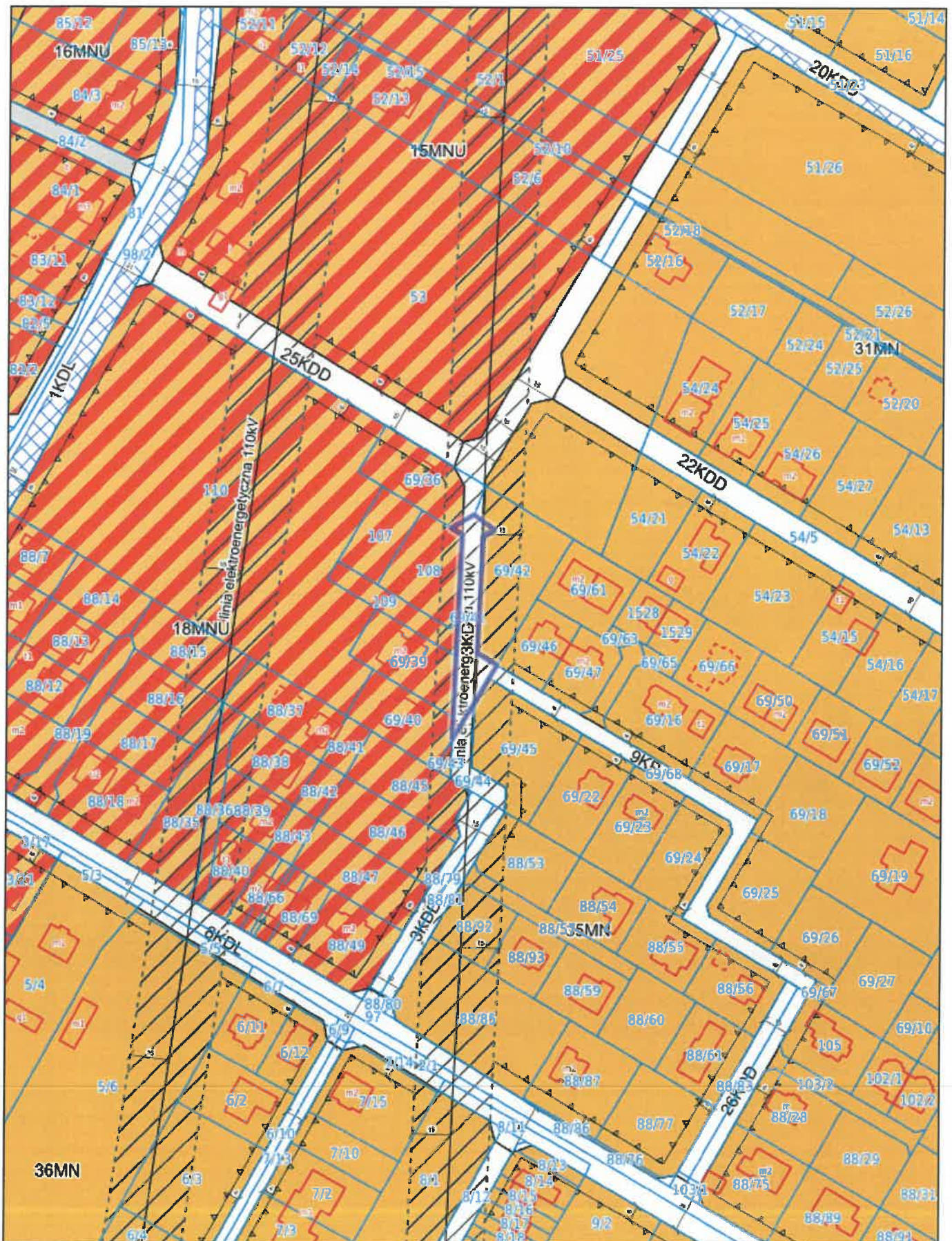
#### **Otrzymują:**

1. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji  
ul. Komunalna 2  
05-250 Radzimin
2. a/a

Sporządził: Łucja Wojda-Wrzosek  
tel: 22 6676827  
e-mail: lwojda@umig.radzimin.pl

z up. Burmistrza  
Katarzyna M. Sankiewicz  
Główny Architekt  
Miejscowy Planu Zagospodarowania i Budownictwa





Dotyczy działki numer 69/41 z obrębem 03-02







**Burmistrz Radzymina**

Przedsiębiorstwo Wodociągów  
i Kanalizacji Sp. z o.o.

wplynęło dnia 6.07.2022

ilość szt. podnia

252 7/22



RiZP.6727.1.800.2022.ŁWW

Radzymin, dnia 2022-07-04

## WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wnioskodawca:  
**Przedsiębiorstwo Wodociągów i  
Kanalizacji  
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

### 2a. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Działka numer ewidencyjny 343/34, obręb SŁUPNO

- Ciągi pieszo-jezdne "101.KPj"
- Ciągi pieszo-jezdne "102.KPj"
- Drogi publiczne dojazdowe "16.1.KD-D"

### 3. Charakter zabudowy (przepisy szczegółowe)

Dla "101.KPj"

#### § 114. Teren 101.KPj

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 101.KPj jest ciąg pieszojezdny.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, według rysunku planu;
  - 2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi.
3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu: dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą.
4. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

Dla "102.KPj"

#### § 115. Teren 102.KPj

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 102.KPj jest ciąg pieszojezdny.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, według rysunku planu;
  - 2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi.
3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu: dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą.
4. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

Dla "16.1.KD-D"

#### § 91. Tereny 16.1.KD-D i 16.2.KD-D

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 16.1.KD-D i 16.2.KD-D jest droga publiczna dojazdowa.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 12 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, według rysunku planu;
  - 2) ustala się klasę drogi dojazdowej;
  - 3) ustala się powiązania z drogami 100.KPj, 101.KPj i 102.KPj poprzez skrzyżowania;
  - 4) ustala się realizację chodników co najmniej jednostronnie.
3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:
- 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) zakazuje się lokalizacji kiosków.
4. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

#### 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

#### § 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 bramjazdowych,
  - 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,
- 1,8m 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.

**§ 8.** Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 2) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
  - a) ustala się wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wartości których podano w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
  - 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 dojeść 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.

**§ 11. 1.** Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

**§ 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.

**§ 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 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 nieprzekraczalnie 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 przekątnikowych 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:

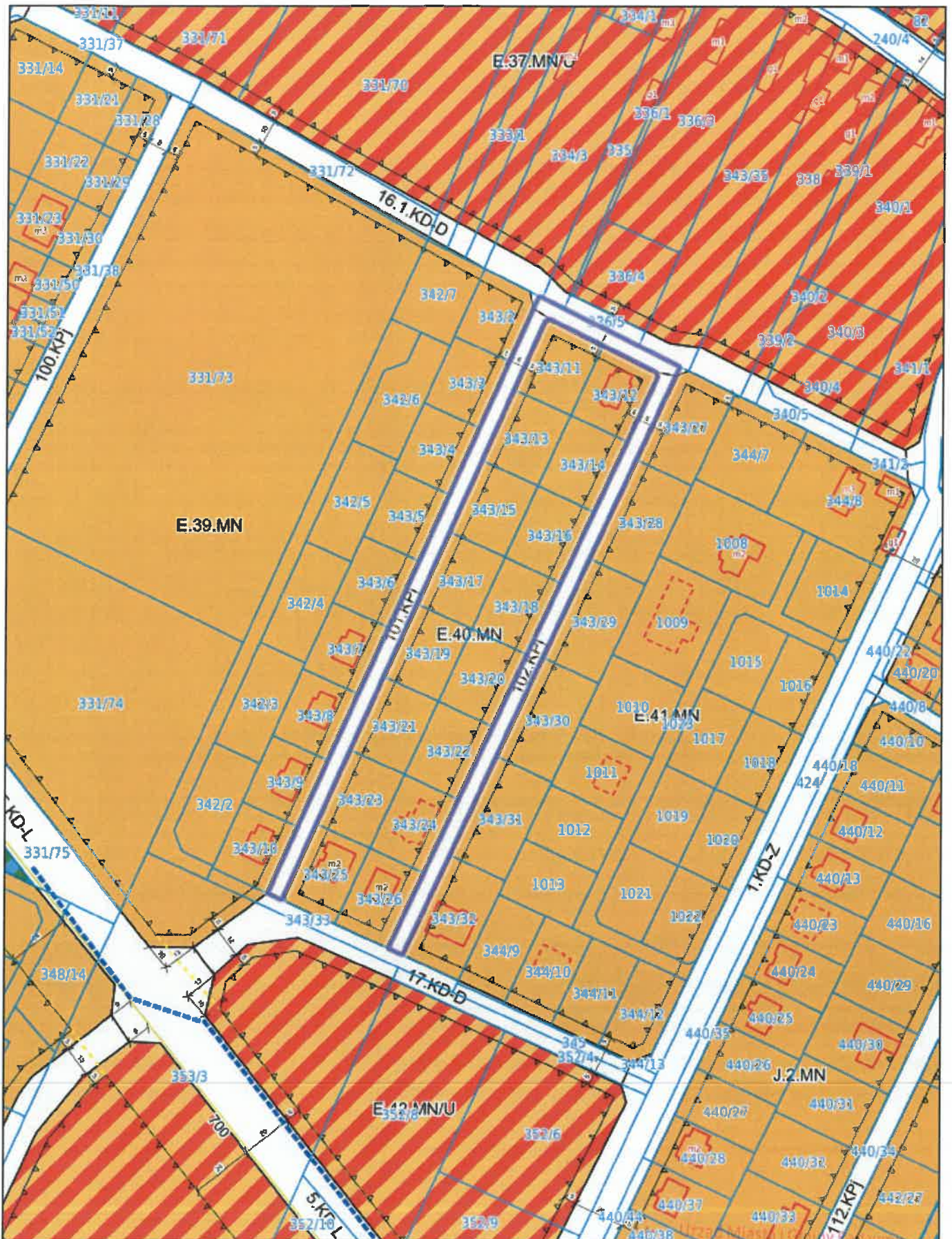
1. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji  
ul. Komunalna 2  
05-250 Radzymin
2. a/a

z up. Burmistrza  
Katarzyna Marcinkiewicz  
Główny specjalista  
dł. gospodarki przestrzennej i budownictwa



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





Dotyczy działki numer 343/34 z obrębem SŁUPNO

Urząd Gminy Radzymin  
Biuro Planowania i Zagospodarowania  
Przestrzennego  
ul. Konstytucji 3 Maja 19, 05-250 Radzymin  
tel. 22/6576767, fax 22/6576800







RiZP.6727.1.806.2022.ŁWW

wpłynęło dnia 6.07.2022  
ilość szt. 1 podpis [signature]  
L-dy/2528/22

Radzymin, dnia 2022-07-04

## WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wnioskodawca:

**Przedsiębiorstwo Wodociągów i  
Kanalizacji  
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

### 2a. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Działka numer ewidencyjny 340/5, obręb SŁUPNO  
- Drogi publiczne dojazdowe "16.1.KD-D"

Działka numer ewidencyjny 341/2, obręb SŁUPNO  
- Drogi publiczne dojazdowe "16.1.KD-D"  
- Drogi publiczne zbiorcze "1.KD-Z"

### 3. Charakter zabudowy (przepisy szczegółowe)

Dla "16.1.KD-D"

#### § 91. Tereny 16.1.KD-D i 16.2.KD-D

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenów 16.1.KD-D i 16.2.KD-D jest droga publiczna dojazdowa.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 12 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, według rysunku planu;
  - 2) ustala się klasę drogi dojazdowej;
  - 3) ustala się powiązania z drogami 100.Kpj, 101.KPj i 102.KPj poprzez skrzyżowania;
  - 4) ustala się realizację chodników co najmniej jednostronnie.
3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:
  - 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) zakazuje się lokalizacji kiosków.
4. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

Dla "1.KD-Z"

#### § 76. Teren 1.KD-Z

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu 1.KD-Z jest droga publiczna zbiorcza.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających od 16 m do 22 m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, według rysunku planu;
  - 2) ustala się klasę drogi zbiorczej;
  - 3) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
  - 4) ustala się powiązania z drogami: 2.1.KD-Z, 2.2.KD-Z, 4.KD-L, 5.KD-L, 7.KD-L, 8.KD-L, 9.KD-L, 15.KD-

D, 16.1.KD-D, 16.2.KD-D, 17.KD-D, 20.KD-D, 28.1.KDD i 29.KD-D, 37.KD-D i 38.KD-D poprzez skrzyżowania;

5) ustala się przebieg ścieżki rowerowej dwukierunkowej po południowej stronie drogi;

6) ustala się realizację chodników po obu stronach drogi.

3. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu:

1) ustala się realizację rowu do odwodnienia drogi oraz terenów sąsiednich w liniach rozgraniczających drogi;

2) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe i urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;

4) w obrębie terenu, jako stanowiącego przestrzeń publiczną, obowiązuje:

a) nakaz stosowania ujednoczonych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, bariery, słupki itp.,

b) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię, do potrzeb osób niepełnosprawnych,

c) zasady lokalizacji kiosków wg § 6.

4. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

#### 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

#### § 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-jezdnymi.

**§ 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.

**§ 8.** Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

2) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:

a) ustala się wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wartości których podano w ustaleniach szczegółowych dla terenów,

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 dojazdów do działek budowlanych pod warunkiem zachowania ciągłości poszczególnych rowów,

d) należy zapewnić dostęp do rowów dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych.

**§ 11. 1.** Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

**§ 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-jezdnymi;
  - 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 oligocenów 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 przekąźnikowych i innych urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 15. Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów tymczasowych związanych z prowadzeniem robót budowlanych.

## 5. Załączniki

- wyrys z planu

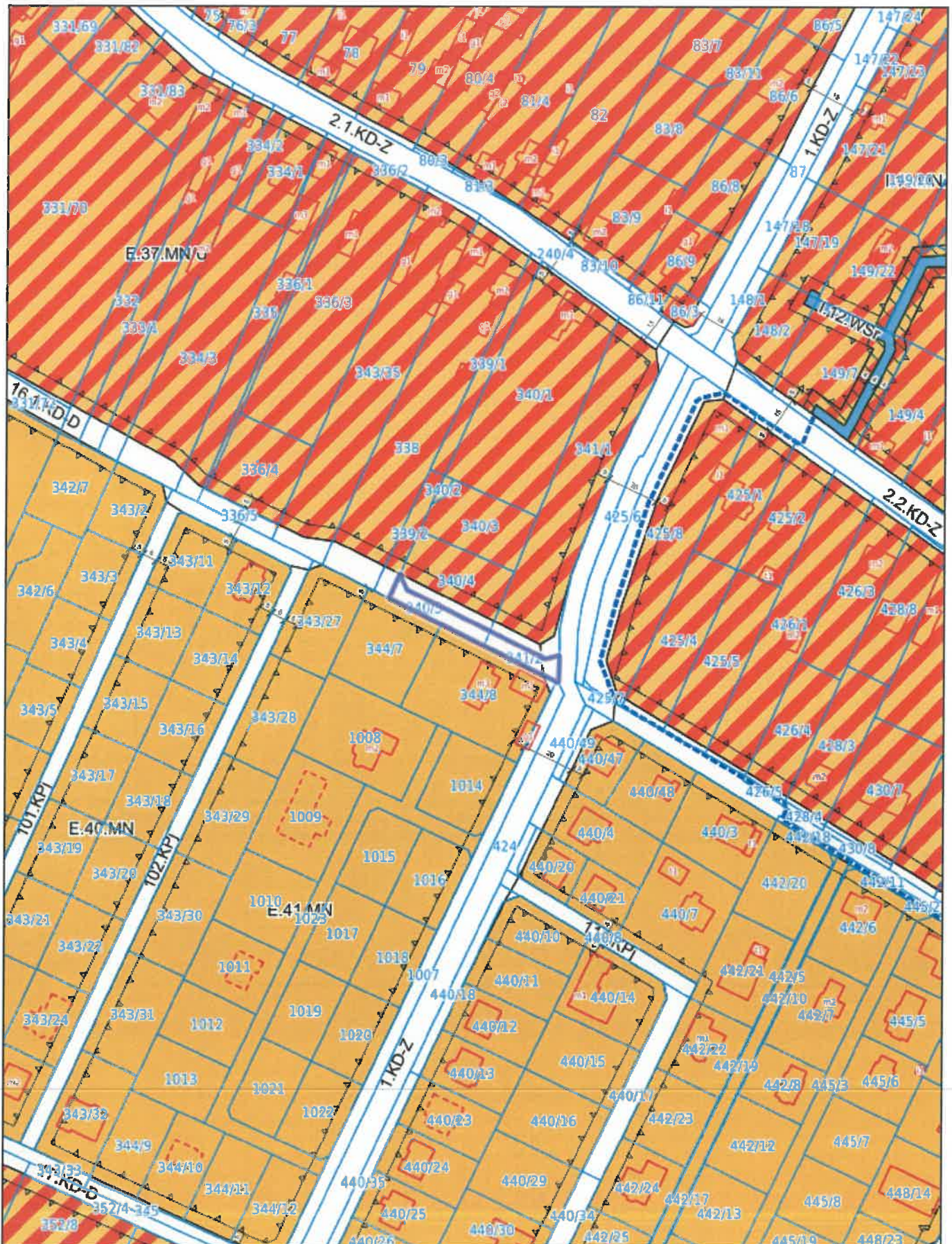
### Otrzymują:

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

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

z up. Burmistrza  
Katarzyna Marciniakiewicz  
Główny Specjalista ds. gospodarki





Dotyczy działki numer 340/5 z obrębu SŁUPNO, numer 341/2 z obrębu SŁUPNO

Urząd Miasta i Gminy Radzymin  
Referat Rozwoju i Zagospodarowania  
Przestrzennego

ul. Konstytucyjna Maja 19, 05-250 Radzymin  
tel. 22/667 67 67, fax 22/667 68 99







## WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wnioskodawca:  
**Przedsiębiorstwo Wodociągów i  
Kanalizacji  
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 obrębu 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 21/20, obręb SŁUPNO

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi "B.13.MN/U"

### 3. Charakter zabudowy (przepisy szczegółowe)

Dla "B.13.MN/U"

#### § 38. Teren B.13.MN/U

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu B.13.MN/U jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się, że przeznaczeniem uzupełniającym terenów są usługi z zakresu:
  - 1) administracji i biur;
  - 2) turystyki;
  - 3) handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>;
  - 4) pozostałych usług podstawowych, realizowanych na wspólnych działkach budowlanych z budynkami mieszkalnymi ~~lub na samodzielnych działkach budowlanych~~. (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<sup>2</sup>;
  - 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: 10,5m, 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 § 9 pkt 3 lit b, § 11.
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 terenu od dróg z nim sąsiadujących;
  - 2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
    - a) 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
    - b) proporcjonalnie 3 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

#### **§ 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,
- 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 dojść 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:**

- 3) ustala się zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów odrębnych, poprzez

wskazanie terenów, które należy traktować jako:

- b) przeznaczone pod „tereny mieszkaniowo – usługowe” – tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U i U/MN.

§ 11. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

§ 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 przekąźnikowych i innych urządzeń telekomunikacyjnych.

**§ 15.** Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów tymczasowych związanych z prowadzeniem robót budowlanych.

## 5. Załączniki


- wyrys z planu

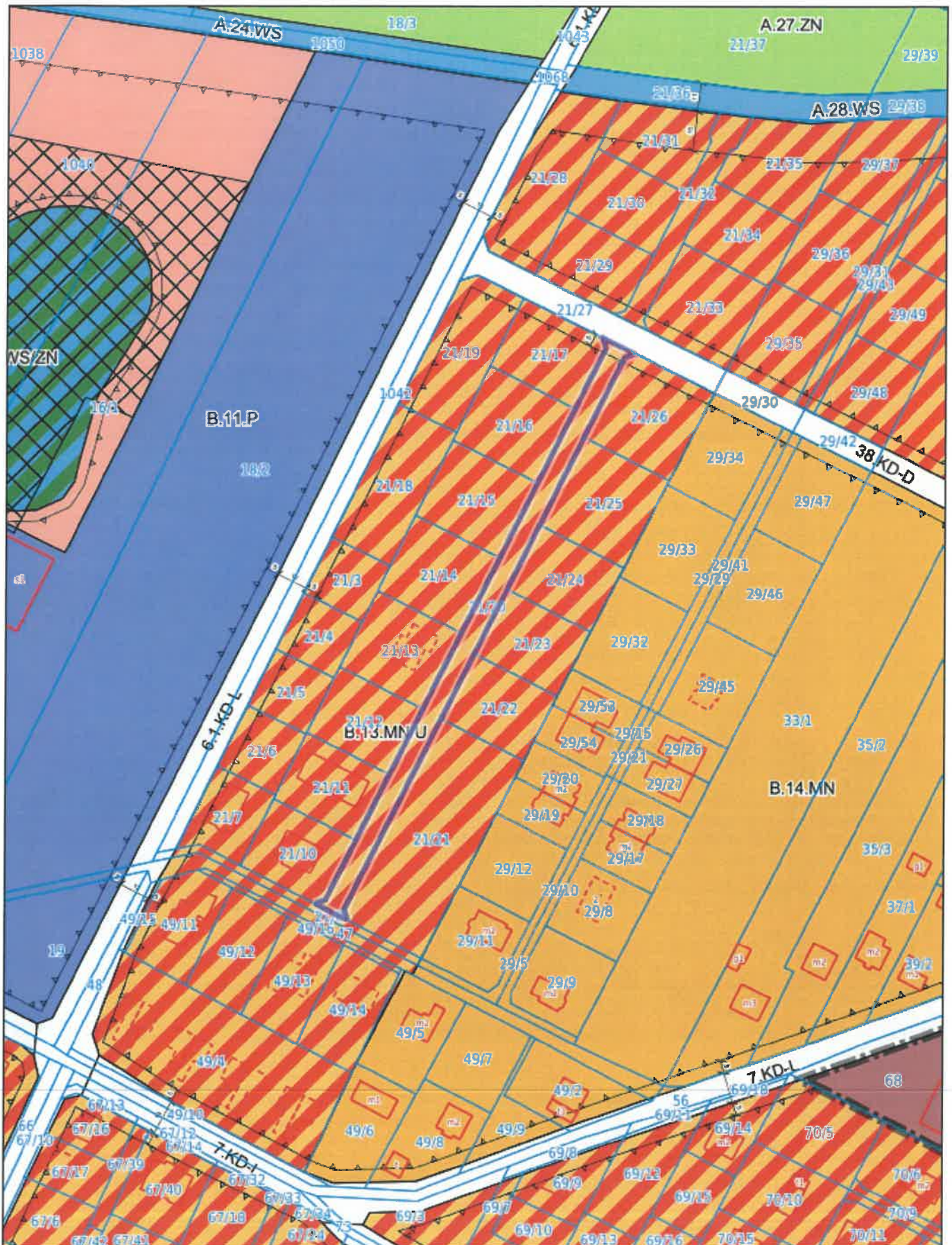
### Otrzymują:

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

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

Z Ur. Budmistrza  
Katarzyna Marcinkiewicz  
Główny Specjalista  
Zawodowo w dziedzinie budownictwa





Dotyczy działki numer 21/20 z obrębu SŁUPNO

Urząd Miasta i Gminy Radzymin  
Wydział Planowania i Zagospodarowania  
Przestrzennego

ul. Wolności 3 Maja 19, 05-250 Radzymin  
tel. 22/667 68 67 fax 22/667 68 99







## WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wnioskodawca:  
**Przedsiębiorstwo Wodociągów i  
Kanalizacji  
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 307/6, obręb **CEGIELNIA**

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej "14.MN/U"

### 2b. Ustalenia dodatkowe

Działka numer ewidencyjny 307/6, obręb **CEGIELNIA**

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

Dla "14.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 m<sup>2</sup>;

#### 4. Inne warunki i zasady wynikające z ustaleń planu

##### Rozdział 1. Przepisy ogólne

#### § 6. Ilekroć 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 m<sup>2</sup>.

#### § 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, zanieczyszczenia 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.

**§ 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;

**§ 11.** Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 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 Połna;
- 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla obiektów usługowych w tym handlu detalicznego – 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej niż 1 miejsce na 1000 m<sup>2</sup> 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 1000m<sup>2</sup> 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.

## 5. Załączniki

- wyrys z planu

### Otrzymują:

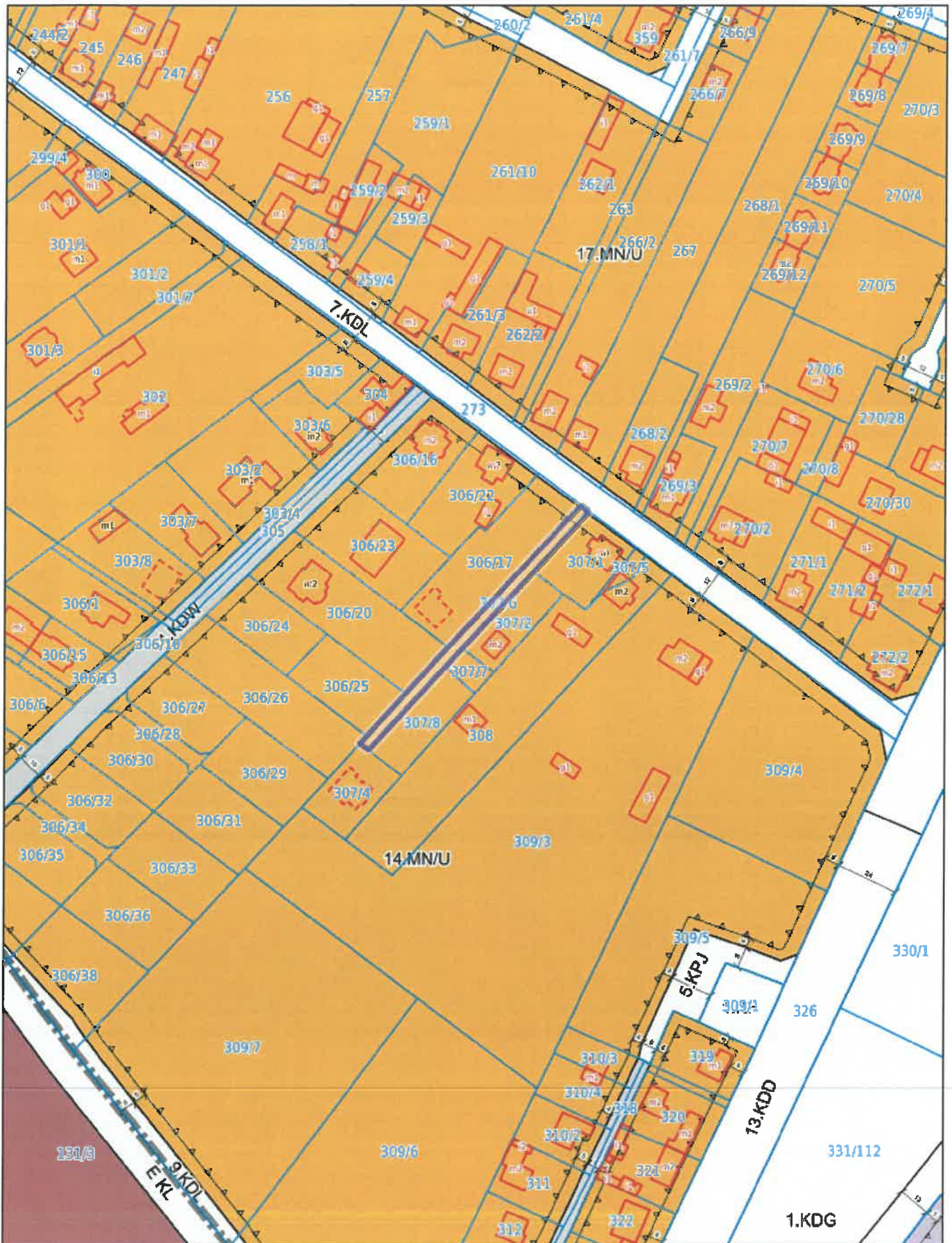
1. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji  
ul. Komunalna 2  
05-250 Radzymin
2. a/a

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

z up- Burmistrza  
Katarzyna Minczkiewicz  
Główny Architekta  
Zastępca Dyrektora  
Zdziału Technicznego i Budownictwa







Dotyczy działki numer 307/6 z obrębu CEGIELNIA







## WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wnioskodawca:  
**Przedsiębiorstwo Wodociągów i  
Kanalizacji  
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 201/2, obręb CIEMNE  
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna "10.MNU"  
Działka numer ewidencyjny 199/1, obręb CIEMNE  
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna "10.MNU"

### 3. Charakter zabudowy (przepisy szczegółowe)

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 400m<sup>2</sup>.
- 4) dopuszcza się realizację pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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, czyteln, 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 m<sup>2</sup>.

#### **§ 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:

2) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:

a) ustala się wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wartości których podano w przepisach szczegółowych dla terenów,

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:

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.

**§ 11.** 1. Nie wyznaczają się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

**§ 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 ścieżek 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 oligocenńskich 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

- wyrys z planu

### Otrzymują:

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

z up. Burmistrza  
Katarzyna Wąsikiewicz



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











## WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wnioskodawca:

**Przedsiębiorstwo Wodociągów i  
Kanalizacji  
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 229/1, obręb CIEMNE

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna "23.MNU"
- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna "21.MNU"
- Wody śródlądowe, rowy "22.WSr"

Działka numer ewidencyjny 229/7, obręb CIEMNE

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna "23.MNU"

### 3. Charakter zabudowy (przepisy szczegółowe)

Dla "21.MNU", "23.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 400m<sup>2</sup>.
- 4) dopuszcza się realizację pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal.
7. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

Dla "22.WSr"

§ 26. 1. Ustala się, że przeznaczeniem terenów 1.WSr, 19.WSr, 22.WSr, 25.WSr, 29.WSr i 32.WSr są wody śródlądowe – rowy.

2. Warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) nakazuje się zachowanie istniejących urządzeń wodnych - rowów jako cieków otwartych, z prawem do przebudowy i rozbudowy;
  - 2) zakazuje się realizacji budynków, wszelkich urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
  - 3) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych;
  - 4) dopuszcza się realizację przejść pieszych i rowerowych w postaci kładek o maksymalnej szerokości 5 m.
  - 5) obowiązują przepisy § 8 pkt 3.
3. Ustala się wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej : 70%.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów: dopuszcza się obsługę terenów od dróg i terenów z nimi sąsiadujących.
5. Ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

#### 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, pochylne;

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

#### § 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:

2) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:

a) ustala się wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wartości których podano w przepisach szczegółowych dla terenów,

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:

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.

**§ 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:

**§ 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 oligocenńskich 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 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

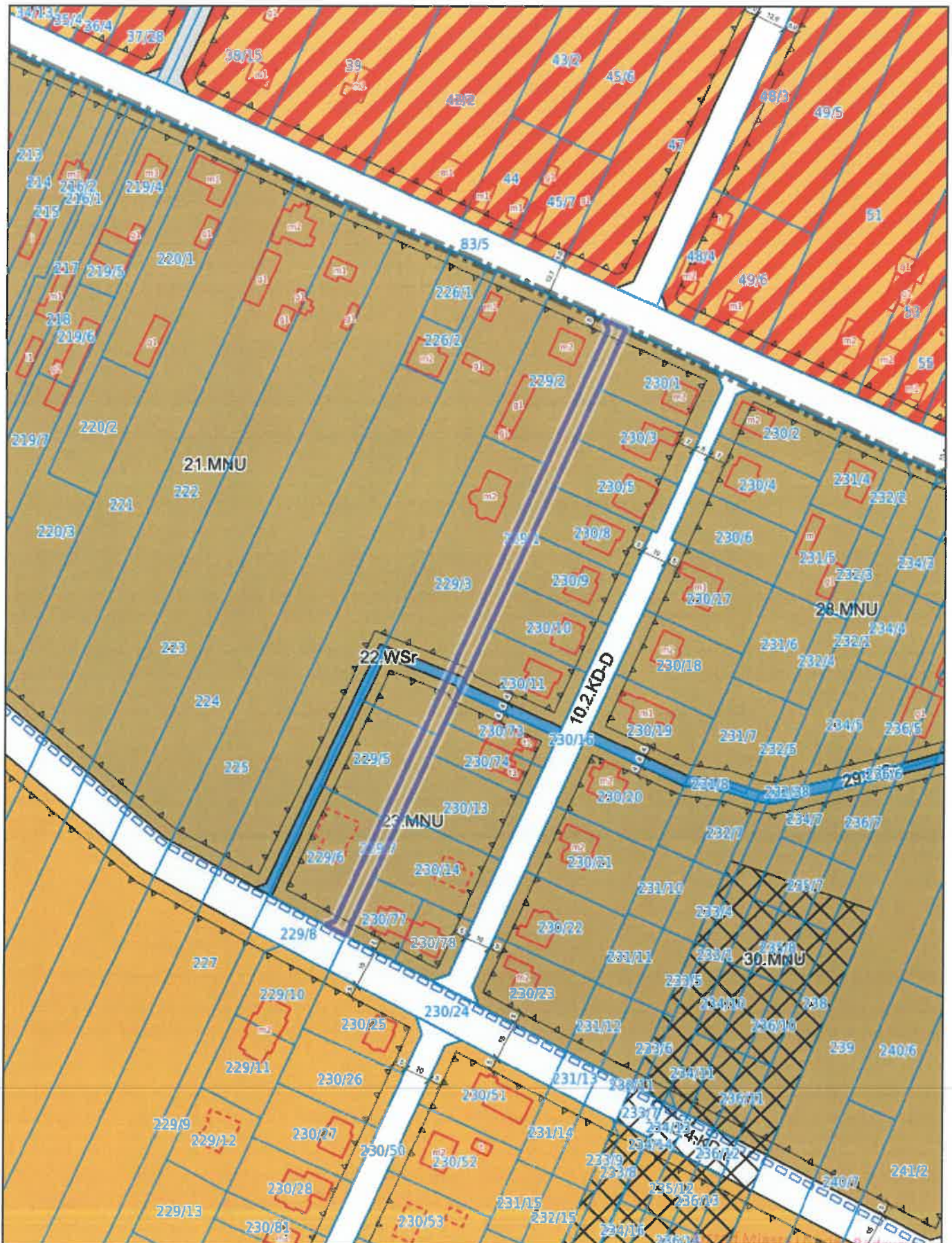
### Otrzymują:

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

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

z up. Burmistrza  
Katarzyna M. Jętkiewicz  
Główny specjalista  
ds. gospodarki mieszkaniowej i budowlanej.





Dotyczy działki numer 229/1 z obrębem CIEMNE, numer 229/7 z obrębem CIEMNE

Referat Rozwoju i Zagospodarowania  
Przestrzennego  
ul. Konstytucji 3 Maja 19, 05-250 Radzymin  
tel. 22/667 67 67, fax 22/667 68 99  
strona 1

