

Projekt

z dnia 24 września 2020 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR/XXV/2020
RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE**

z dnia 28 września 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzimina Etap 4A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr 67/VI/2007 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 27 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Radzymin, zmienioną Uchwałą Nr 199/XX/2012 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 28 sierpnia 2012 r., zmienioną Uchwałą Nr 237/XVIII/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 16 grudnia 2019 r., stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzymin, przyjętego Uchwałą Nr 157/X/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 czerwca 2019 r., Rada Miejska w Radzyminie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Radzimina Etap 4A, zwany dalej „planem” .

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole cyfrowo - literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 5) granice terenów zamkniętych;
- 6) istniejące kanały i rowy melioracyjne do przekrycia lub przebudowy;
- 7) obszary i obiekty podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
 - b) granice strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

- c) obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego wraz z otoczeniem;
 - d) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
 - e) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
 - f) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu;
- 8) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:
- a) granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m,
 - b) granice strefy sanitarnej od cmentarza 150 m,
 - c) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN250 PN 6,3MPa Nieporęt – Wyszków,
 - d) pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 400 kV i 110 kV,
 - e) strefa bezpieczeństwa od istniejących rurociągów naftowych „Przyjaźń” DN 800, DN 600 i DN 250 oraz projektowanego rurociągu naftowego DN 800.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

4. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin;
- 3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na brak uchwalonego przez sejmik województwa audytu krajobrazowego.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

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

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład 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 zasadą, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować oddziaływania na środowisko powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji lokalizowanych na terenach PU oraz dróg i infrastruktury technicznej;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych na terenach PU, U, UH oraz dróg, kolei i infrastruktury technicznej;
- 7) kwalifikację terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

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

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

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

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

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

- 1) Ustala się minimalną powierzchnię działki na terenach oznaczonych symbolem:
 - a) **MN** i **MNU** – 800 m² w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i 400 m² w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
 - b) **U**, **UH**, **PU** – 1000 m²,
 - c) **UZ/UT** – 2500 m²,
 - d) **W** – 1500 m²,
 - e) **ZP**, **ZN** – 2000 m²;
- 2) Ustala się minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolem:

- a) **MN i MNU** – 18 m w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i 14 m w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
 - b) **U, UH, PU** – 20 m,
 - c) **UZ/UT** – 30 m,
 - d) **W** – 25 m,
 - e) **ZP, ZN** – 30 m;
- 3) ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°;
- 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:

- 1) wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice **stref sanitarnych** od cmentarza 50 m i 150 m;
- 2) w zasięgu granic określonych w pkt 1 obowiązuje:
 - a) w granicach strefy 50 m nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie zakazu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności oraz ujęć wody,
 - b) w granicach strefy 150 m nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie dopuszczenia lokalizacji, poza granicami strefy sanitarnej 50 m od cmentarza, o której mowa w ust. 1, zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności pod warunkiem podłączenia zabudowy do zbiorczej sieci wodociągowej oraz zakazu lokalizacji ujęć wody;
- 3) wskazuje się **strefę kontrolowaną** od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 PN 6,3 MPa Nieporęt – Wyszków, oznaczoną na rysunku planu, o szerokości 20 m od osi gazociągu w obie strony;
- 4) w granicach strefy, o której mowa w pkt 3 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów odpowiednich przepisów odrębnych, w tym w zakresie wymaganej odległości obiektów budowlanych od gazociągu, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu realizacji wszelkiej zabudowy w odległości mniejszej niż 15 m od osi gazociągu w obie strony;
- 5) wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, **pasy technologiczne**:
 - a) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV o szerokości 30 m od osi linii w obie strony,
 - b) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 15 m od osi linii w obie strony;
- 6) w granicach pasów, o których mowa w pkt 5, obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów odpowiednich przepisów odrębnych, w tym w zakresie zakazu lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz zakaz tworzenia hałd nasypów i sadzenia drzew i krzewów, których wysokość naturalna może przekroczyć 3 m;
- 7) wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, **strefy bezpieczeństwa**:
 - a) od istniejących rurociągów naftowych DN 800 o szerokości **10 m** od osi rurociągu w obie strony,
 - b) od istniejącego rurociągu naftowego DN 600 o szerokości **10 m** od osi rurociągu w obie strony,
 - c) od istniejącego rurociągu naftowego DN 250 o szerokości **6 m** od osi rurociągu w obie strony;
- 8) w granicach stref określonych w pkt 7 obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych;
- 9) wskazuje się oznaczone na rysunku planu istniejące kanały i rowy melioracyjne z dopuszczeniem przekrycia lub przebudowy, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z zakresu Prawa Wodnego;
- 10) wskazuje się oznaczoną na rysunku planu, **12 m strefę** ograniczonego sytuowania zabudowy **od granicy lasu**, wynikającą z przepisów techniczno-budowlanych.

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

- 1) drogi oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych, zapewniający obsługę terenów objętych planem zarówno w zakresie połączeń z układem gminnym jak i z układem ponadlokalnym;
- 2) publiczne ciągi pieszo – jezdne oznaczone symbolami KPJ;
- 3) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW;
- 4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych w planie o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 8m, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) zasady zaspokojenia **potrzeb parkingowych**:
 - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach terenu inwestycji, na których jest ona realizowana,
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - dla biur – 1,5 miejsca postojowego na 10 zatrudnionych,
 - dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów usługowych w tym handlu detalicznego – 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal i 1 miejsce do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - dla hoteli i pensjonatów - 2 miejsca postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej,
 - dla szkół i przedszkoli - 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - dla usług ochrony zdrowia i turystyki - 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług handlu hurtowego – 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych oraz dla samochodów ciężarowych – 1 miejsce postojowe na każde 1000m² powierzchni całkowitej,
 - dla usług obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, usług transportu i obsługi komunikacji oraz stacji paliw – 1 miejsce postojowe na 100 m² pow. użytkowej oraz 2 miejsca postojowe na 5 zatrudnionych,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 9U dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach sąsiednich,
 - d) miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości i miejscach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych.

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

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KDW i ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami KPJ;
- 3) dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienionymi terenami w pkt 2 pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 4) dla systemu **wodociągów i zaopatrzenia w wodę**:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,

- b) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody, z zastrzeżeniem §10 pkt 1 i 2, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
- c) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 32 mm;
- 5) dla systemu **kanalizacji i odprowadzania wód**:
- a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
- b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- c) odprowadzenie **wód opadowych i roztopowych**:
- z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha, odprowadzenie do ziemi w granicach własnej działki,
 - z dróg publicznych, z dróg wewnętrznych utwardzonych, z powierzchni utwardzonych na terenach usługowych, produkcyjnych oraz z parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha – odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów odprowadzających lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z retencjonowaniem w celu ograniczenia odpływu do kanalizacji deszczowej lub rowów otwartych, z zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie tych wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
- e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm,
- f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 300 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.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 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;
- 4) dla terenu 38MN dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy związanej z prowadzoną działalnością gospodarczą z możliwością jej rozwoju, w tym rozbudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 3, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy.

§ 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 m²,

- 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) dla terenów 44MNU i 45MNU, w granicach wyznaczonych na rysunku planu stref sanitarnych, obowiązują ustalenia § 10 pkt 1 i 2.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1PU, 2PU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: **zabudowa produkcyjna, składy i magazyny 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) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla handlu detalicznego – do 1000 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 20 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni terenu,
 - f) forma dachów: jednospadowa, dwuspadowa i wielospadowa o nachyleniu głównych połaci dachu do 30°, dachy płaskie lub dachy oparte na łuku;
- 4) dla terenu 1PU, w granicach wyznaczonych na rysunku planu stref sanitarnych, obowiązują ustalenia § 10 pkt 1 i 2.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: **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) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla handlu detalicznego – do 1000 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki,
 - f) forma dachów: jednospadowa, dwuspadowa i wielospadowa o nachyleniu głównych połaci dachu do 30°, dachy płaskie lub dachy oparte na łuku.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8 U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: **zabudowa usługowa z zakresu: oświaty, nauki, kultury, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, administracji publicznej, zamieszkania zbiorowego i innych usług publicznych**;
- 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 16 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni terenu,
 - e) forma dachów: jednospadowa, dwuspadowa i wielospadowa o nachyleniu głównych połaci dachu do 30°, dachy płaskie lub dachy oparte na łuku.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9 U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: **zabudowa usługowa z zakresu: kultury, oświaty i nauki, administracji publicznej i innych usług publicznych;**
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 16 m,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni terenu,
 - e) forma dachów: jednospadowa, dwuspadowa i wielospadowa o nachyleniu głównych połaci dachu do 30°, dachy płaskie lub dachy oparte na łuku;
- 3) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia § 7 pkt 1 i 2;
- 4) w granicach wyznaczonych na rysunku planu stref sanitarnych, obowiązują ustalenia § 10 pkt 1 i 2.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UH**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: **zabudowa usługowa z zakresu handlu detalicznego;**
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczalna powierzchnia sprzedaży dla handlu detalicznego – do 1900 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni terenu,
 - f) forma dachów: jednospadowa, dwuspadowa i wielospadowa o nachyleniu głównych połaci dachu do 30°, dachy płaskie lub dachy oparte na łuku;
- 3) w granicach wyznaczonych na rysunku planu stref sanitarnych, obowiązują ustalenia § 10 pkt 1 i 2.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 UZ/UT**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: **zabudowa usług ochrony zdrowia i turystyki, w szczególności szpitale, przychodnie zdrowia, ośrodki opieki społecznej, ośrodki odnowy biologicznej, hotele;**
- 2) dopuszczenie urządzeń służących turystyce, dróg wewnętrznych, ścieżek pieszych i rowerowych, budynków garażowych i gospodarczych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 15 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,

- b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5,
- c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni terenu,
- e) forma dachów: jednospadowa, dwuspadowa i wielospadowa o nachyleniu głównych połaci dachu do 45°, dachy płaskie lub dachy oparte na łuku.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1W**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: **infrastruktura wodociągowa – ujęcia wody, stacja uzdatniania wody**;
- 2) dopuszczenie realizacji obiektów administracyjno – socjalnych związanych z obsługą infrastruktury wodociągowej, budynków garażowych i gospodarczych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 16 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni terenu,
 - e) forma dachów: jednospadowa, dwuspadowa i wielospadowa o nachyleniu głównych połaci dachu do 45°, dachy płaskie lub dachy oparte na łuku.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: **zieleń urządzona**;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń małej architektury, rekreacji, obiektów infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i ciągów pieszych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 8 m,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni terenu.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: **wody powierzchniowe**;
- 2) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną i ochroną przeciwpowodziową z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu wód powierzchniowych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni terenu.

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

- 1) przeznaczenie terenu: **rowy melioracyjne**;
- 2) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną i ochroną przeciwpowodziową z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni terenu;
- 4) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 1.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: **lasy**;
- 2) obowiązuje sposób zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

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

- 1) przeznaczenie terenu: **zieleń nieurządzona**;
- 2) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną i ochroną przeciwpowodziową, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni terenu.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: **teren kolejowy**;
- 2) zachowanie istniejącego zagospodarowania w formie linii kolejowej z dopuszczeniem jej budowy, przebudowy i rozbudowy;
- 3) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi o transporcie kolejowym.

Rozdział 4. **Ustalenia szczegółowe dla układu komunikacji**

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: **droga publiczna klasy zbiorczej** z urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanymi z funkcjonowaniem dróg, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: od 15 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu: **drogi publiczne klasy lokalnej**;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanych z funkcjonowaniem dróg, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KDL – zmienna od 10 m do 25 m,
 - 2KDL – zmienna od 7,5 m do 23 m,
 - 3KDL – zmienna od 10 m do 33 m,
 - 4KDL – zmienna od 4 m do 33 m, droga położona częściowo w obszarze planu,
 - 5KDL – zmienna od 12 m do 20 m,
 - 6KDL – zmienna od 12 m do 22 m,
 - 7KDL – 15 m,
 - 8KDL – zmienna od 13 m do 26 m,
 - 9KDL – zmienna od 14 m do 25 m,
 - 10KDL – zmienna od 12 m do 32 m,
 - 11KDL – 15 m,
 - 12KDL – zmienna od 12 m do 27 m,
 - 13KDL – zmienna od 12 m do 19 m.

§ 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:

- 1KDD – zmienna od 6 m do 16 m,
- 2KDD – zmienna od 8 m do 13 m,
- 3KDD – zmienna od 8 m do 16 m,
- 4KDD – 10 m,
- 5KDD – zmienna od 10 m do 17 m,
- 6KDD – 12 m,
- 7KDD – 10 m,
- 8KDD – zmienna od 12 do 21 m,
- 9KDD – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
- 10KDD – zmienna od 10 m do 22 m, z zakończeniem placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu,
- 11KDD – zmienna od 7 m do 12 m,
- 12KDD – zmienna od 5 m do 15 m, droga położona częściowo w obszarze planu,
- 13KDD – zmienna do 25 m, droga położona częściowo w obszarze planu,
- 14KDD – 10 m,
- 15KDD – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu,
- 16KDD – 10 m,
- 17KDD – 8 m,
- 18KDD – 10 m,
- 19KDD – zmienna od 12 m do 17 m,
- 20KDD – zmienna od 10 m do 14 m,
- 21KDD – 12 m,
- 22KDD – zmienna od 10 do 15 m,
- 23KDD – 6 m, droga położona częściowo w obszarze planu,
- 24KDD – 8 m,
- 25KDD – 10 m,
- 26KDD – 10 m,
- 27KDD – zmienna od 10 m do 11 m, z zakończeniem placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
- 28KDD – zmienna od 11 m do 24 m,
- 29KDD – zmienna od 10 m do 20 m,

- 30KDD - zmienna od 10 m do 23 m,
- 31KDD – 10 m,
- 32KDD – zmienna od 8 m do 12 m,
- 33KDD – zmienna od 5 m do 21 m,
- 34KDD – zmienna od 10 m do 20 m,
- 35KDD – zmienna od 10 m do 20 m,
- 36KDD – zmienna od 10 m do 17 m,
- 37KDD - zmienna od 10 m do 20 m,
- 38KDD – 12 m,
- 39KDD – zmienna od 10 do 13 m, z zakończeniem placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
- 40KDD – zmienna od 7 m do 16 m.

§ 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 wydzielania 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:
 - 1KPJ – 8 m,
 - 2KPJ – zmienna od 4 m do 8 m,
 - 3KPJ – zmienna od 5 m do 8 m,
 - 4KPJ – zmienna od 6 m do 8 m,
 - 5KPJ – 8 m,
 - 6KPJ – 8 m,
 - 7KPJ – 8 m,
 - 8KPJ – 8 m,
 - 9KPJ – 6 m,
 - 10KPJ – 7 m,
 - 11KPJ – 8 m,
 - 12KPJ - 7 m,
 - 13KPJ – 6 m,
 - 14KPJ – 7 m,
 - 15KPJ – 8 m,
 - 16KPJ – 6 m,
 - 17KPJ – 6 m,
 - 18KPJ – 6 m,

- 19KPJ – 6 m,
- 20KPJ – 6 m,
- 21KPJ – zmienna od 3 m do 14 m,
- 22KPJ – zmienna od 8 m do 22 m,
- 23KPJ – 8 m,
- 24KPJ – 5 m,
- 25KPJ – zmienna od 3 m do 14 m,
- 26KPJ – 6 m.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: **drogi wewnętrzne**;

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:

- 1KDW – 8 m,
- 2KDW – 6 m,
- 3KDW – 6 m,
- 4KDW – 6 m,
- 5KDW – 7 m,
- 6KDW – 6 m,
- 7KDW – 6 m,
- 8KDW – zmienna od 5 m do 8 m,
- 9KDW – 8 m,
- 10KDW – 6 m,
- 11KDW – 8 m,
- 12KDW – zmienna od 6 m do 7 m,
- 13KDW - 8 m,
- 14KDW – 6 m,
- 15KDW – zmienna od 6 m do 8 m,
- 16KDW – 8 m,
- 17KDW – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu,
- 18KDW – 6 m.

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Radzymina.

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



MIASTO I GMINA RADZYMIN

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO RADZYMINA ETAP 4A

RYSUNEK PLANU

ZĄŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY

RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE Z DNIA.....

SKALA 1:2000

Legenda:

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granice terenów zamkniętych

Przeznaczenie terenów:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej
- U – tereny zabudowy usługowej
- UH – tereny zabudowy usługowej z zakresu handlu detalicznego
- UZ/UT – tereny zabudowy usług ochrony zdrowia i turystyki
- ZP – teren zieleni urządzonej
- WS – tereny wód powierzchniowych
- WR – tereny rowów melioracyjnych
- ZL – tereny lasów
- ZN – tereny zieleni nieurządzonej
- W – teren infrastruktury wodociągowej
- KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDL – teren drogi publicznych klasy lokalnej
- KDD – teren drogi publicznych klasy dojazdowej
- KPJ – tereny ciągów pieszo – jezdnych
- KDW – tereny dróg wewnętrznych
- KK – teren kolejowy

Obszary podlegające ochronie wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

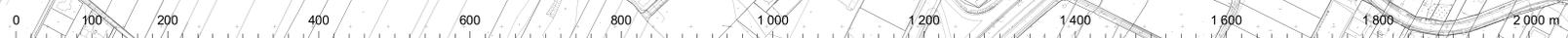
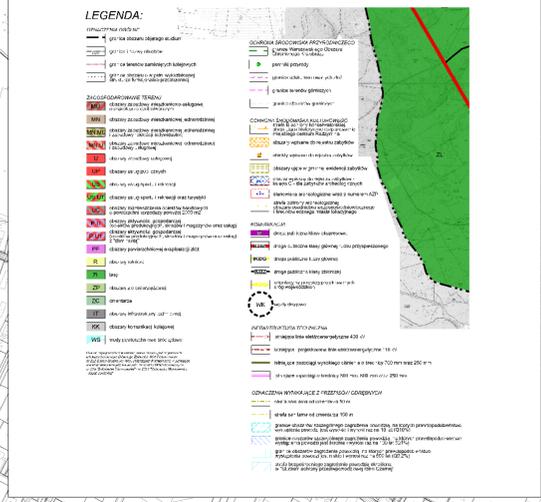
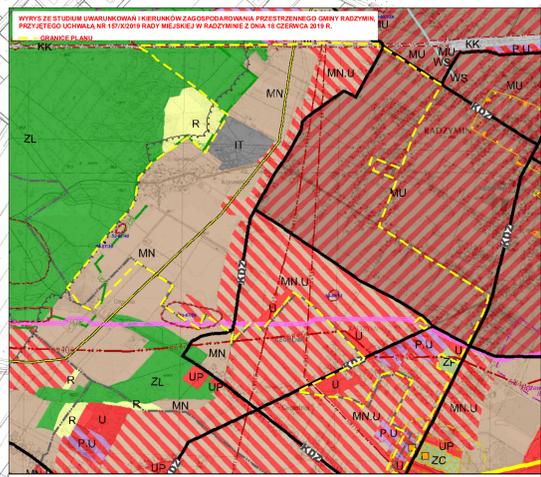
- ▲ granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła
- granice strefy ochrony urbanistycznej
- obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego wraz z otoczeniem
- obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków
- granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

- granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m
- granice strefy sanitarnej od cmentarza 150 m
- granice strefy kontrolowanej od gazoociągu wysokiego ciśnienia DN 250 PN 6,3 MPa Nieporęgi – Wyszków
- granice pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV i 110 kV
- granice strefy bezpieczeństwa od istniejących urociąguw naftowych „Przyjazdy” DN 800, DN 600 i DN 250
- granice strefy ograniczonego sposobu zagospodarowania, związanego z odległością od lasu
- istniejące rowy melioracyjne do przekrycia lub przebudowy

Oznaczenia informacyjne:

- istniejące ropociągi
- istniejące gazoociągi wysokiego ciśnienia
- istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV
- istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 400kV



Załącznik nr 2 do Uchwały nr

Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO RADZYMINA ETAP 4A**

Rada Miejska w Radzyminie przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 4A, nieuwzględnionych przez Burmistrza

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Radzyminie		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.

uwagi do wyłożonego projektu planu w dniach od 02.10.2017 r. – 27.10.2017 r.

1.	12.10.2017	[...]*	1.1. Sprzeciw dotyczący projektowanej drogi publicznej 28KDD w przebiegu działki nr ew. 53	działka nr ew. 53 obręb 03-02	27 KDD 28 KDD					1.1.Uwaga w części uwzględniona poprzez usunięcie częściowo drogi oznaczonej symbolem 28KDD na odcinku od drogi 27KDD do drogi 4KDL i wyznaczenie drogi poniżej.				
			1.2. Sprzeciw dotyczący projektowanej drogi publicznej 27KDD w przebiegu działki nr ew. 53								X			1.2.Projektowana droga 27KDD została wyznaczona do obsługi nowych terenów inwestycyjnych w mieście, w tym obejmujących działkę osób składających uwagę. Likwidacja drogi uniemożliwiłaby nie tylko podział nieruchomości na działki budowlane, ale również spowodowałaby znaczące utrudnienia w obsłudze komunikacyjnej nowo wydzielanych kwartałów urbanistycznych. Likwidacja drogi skutkowałaby również brakiem możliwości wykształcenia układu przestrzennego miasta oraz utrudniłaby połączenie z istniejącym układem drogowym.
			1.3.W projekcie planu nie zostały uwidocznione istniejące budynki gospodarcze oraz inne zabudowania, które mogłyby kolidować z projektowaną drogą 28KDD								X			1.3.Projekt mpzp sporządzony jest na kopii mapy zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjno-kartograficznego – od Starosty Wołomińskiego.

			1.4. Dodatkowo wyznaczony w projekcie pas technologiczny na 15m w obie strony od istniejących dwóch napowietrznych linii elektroenergetycznych ograniczy korzystanie z działki oraz utrudni jej podział				X			1.4.Wskazane z planie, pasy technologiczne od linii energetycznych wynikają z przepisów odrębnych.
2.	11.10.2017	[...]*	Likwidacja odcinka drogi wewnętrznej 23KDW przechodzącej przez działkę	działka nr ew. 31/2 obręb 03-02	24 KDW		X			Działka 31/2 położona jest przy istniejącej ul. Elizy Orzeszkowej o szerokości 10 m (w projekcie planu oznaczona 24KDW, a nie 23KDW) i nie jest projektowane jej poszerzenie.
3.	25.10.2017	[...]*	Likwidacja dróg przebiegających przez działkę	działka nr ew. 30 obręb 02-02	6KDD		X			W zakresie drogi 6KDD – przedmiotowa droga nie jest projektowana na działce wskazanej w uwadze, w całości przebiega po działce sąsiedniej;
4.	20.10.2017	[...]*	Przeznaczenie działki w całości na cele budowlane, likwidacja gruntu leśnego na działce (brak powierzchni leśnej)	działka nr ew. 71 obręb 02-01	2ZL		X			Zgodnie z ewidencją gruntów na działce znajduje się użytek leśny. W myśl przepisów prawa jest on lasem ochronnym. Brak możliwości przeznaczenia całej działki na cele budowlane.

5.	02.11.2017	[...]*	Brak zgody na realizację drogi na działce	działka nr ew. 72/2 obręb 02-01	3KDD		w części X			<p>Częściowa likwidacja drogi 3KDD. Projektowana droga została wyznaczona do obsługi nowych terenów inwestycyjnych w mieście, w tym obejmujących działkę osób składających uwagę. Likwidacja całej drogi uniemożliwiłaby nie tylko podział nieruchomości na działki budowlane, ale również spowodowałaby znaczące utrudnienia w obsłudze komunikacyjnej nowo wydzielanych kwartałów urbanistycznych.</p> <p>Likwidacja drogi skutkowałaby również brakiem możliwości wykształcenia układu przestrzennego miasta oraz utrudniłaby połączenie z istniejącym układem drogowym.</p>
6.	02.11.2017	[...]*	Brak zgody na realizację drogi na działce	działka nr ew. 85 obręb 02-01 (obecnie działka podzielona)	17KDW		X			<p>Przedmiotowa droga została wyznaczona w projekcie planu w celu ułatwienia dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych z nieruchomości. Projektowana jest z wykorzystaniem działki drogowej 84/2 i nie graniczy z działkami o nr 85/1 - 85/13.</p>
7.	07.11.2017	[...]*	Brak zgody na poszerzenie na działce drogi publicznej	działka nr ew. 18/4 obręb 02-03	8KDL		X			<p>Na działce 18/4 nie jest projektowane poszerzenie drogi 8 KDL jedynie trójkąt widoczności, który jest niezbędny ze względu na obowiązujące przepisy i bezpieczeństwo ruchu drogowego.</p>

8.	09.11.2017	[...]*	Dopuszczenie na działkach prowadzenia działalności ogrodniczej i rolniczej	działka nr ew. 27 i 31 obręb 02-03; działka nr ew. 76 obręb 02-02	3U, 13ZN, 55MNU, 54MNU, 46MN, 16KDD, 48KDD, 6KDL, 5KDL, 2KDL, 7KDW		X			Działka 31 obręb 02-03 została przeznaczona na cele usługowe. Pozostałe działki zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
9.	25.10.2017	[...]*	9.1 Likwidacja projektowanej na działce drogi	działka nr ew. 82/3 obręb 02-03	7KDL, 29MNU, 4U 5ZP		w części			9.1. Zmieniono przebieg projektowanej drogi.
			9.2. Przywrócenie rowu przydrożnego przylegającego do ulicy Sybiraków				w części			9.2. Przedmiotowy rów znalazł się w liniach rozgraniczających ulicy Sybiraków i ma pełnić funkcję odwodnienia drogi. Wyodrębnianie go w oddzielnym przeznaczeniu nie ma uzasadnienia funkcjonalnego.
10.	20.11.2017	[...]*	Zmiana wyznaczonego na działce pasa ochronnego 12 m	działka nr ew. 70 obręb 02-01	28MN		X			Strefa ograniczonego zagospodarowania terenu od granicy lasu wynika z przepisów odrębnych.

11.	17.11.2017	[...]*	Brak zgody na realizację drogi na działce, o szerokości 20 m. Zwężenie projektowanej drogi do 12 - 14 m	działka nr ew. 14 obręb 02-03	1KDZ		w części X			Projektowana droga została zwężona do 15 m, jednak jest niezbędna dla prawidłowego układu komunikacyjnego miasta oraz zapewnienia dojazdu do projektowanych terenów budowlanych.
12.	17.11.2017	[...]*	Ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy z 12 m do dwóch kondygnacji (uwzględniony zapis określić ilością w części opisowej) oraz odstąpić od dopuszczenia realizacji dachów płaskich	działka nr ew. 34 obręb 02-02	48MNU 49MNU 35MN		X			Proponowane zmiany w zakresie wysokości zabudowy oraz geometrii dachów nie mają uzasadnienia w dopuszczalnej formie zabudowy mieszkaniowo – usługowej o stosunkowo wysokiej intensywności zabudowy. Istniejąca zabudowa w tym rejonie miasta charakteryzuje się różnorodnością form architektonicznych, co dodatkowo powoduje brak uzasadnienia dla zaostrożenia ustaleń planu do wybranej działki.
13.	23.10.2017	[...]*	Brak zgody na ustalenia projektu planu powodujące podział działki, a tym samym spadek wartości nieruchomości	działka nr ew. 18/9 obręb 02-03	15MNU 16MNU 8ZN 1KDZ 8KDL 37KDD		X			Ustalenia projektu planu wprowadzają niezbędny układ komunikacyjny mający obsłużyć nowo wydzielane kwartały urbanistyczne oraz umożliwić połączenie z układem komunikacyjnym miasta. Brak wytyczenia dróg wskazanych w projekcie planu uniemożliwi obsługę komunikacyjną terenów oraz wykształcenie miejskiego układu urbanistycznego. Przedmiotowa działka ma znaczną powierzchnię, co powoduje, że przeznaczenie jej na cele budowlane wymaga wykształcenia sieci dróg

										publicznych powiązanych z terenami z nią sąsiadującymi.
14.	24.10. 2017	[...]*	Zmiana przeznaczenia działek na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowej	działka nr ew. 8/1, 8/8 obręb 02-03	49MN 50MN		X			Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodne jest z istniejącym zagospodarowaniem terenów sąsiednich.
15.	24.11. 2017	[...]*	Zmiana wyznaczonej na działce linii zabudowy 12 m	działka nr ew. 70 obręb 02-01	28MN		w części X			Zamiast linii zabudowy wprowadzono strefę ograniczonego zagospodarowania terenu od granicy lasu, wynikającą z przepisów odrębnych.
16.	13.11. 2017	[...]*	Likwidacja drogi wydzielonej z działki	działka nr ew. 46/1 obręb 02-02	7KDD 36MN		X			Projektowana droga została wyznaczona do obsługi nowych terenów inwestycyjnych w mieście, w tym obejmujących przedmiotową działkę. Likwidacja drogi uniemożliwiłaby nie tylko podział nieruchomości na działki budowlane, ale również spowodowałaby znaczące utrudnienia w obsłudze komunikacyjnej nowo wydzielanych kwartałów urbanistycznych. Likwidacja drogi skutkowałaby również brakiem możliwości wykształcenia układu przestrzennego miasta oraz utrudniłaby połączenie z istniejącym układem drogowym.

17.	14.11. 2017	[...]*	Likwidacja drogi 39KDD wydzielonej z działki	działka nr ew. 74/1 obręb 02-03	39 KDD		X			Projektowana droga została wyznaczona do obsługi nowych terenów inwestycyjnych w mieście, w tym obejmujących przedmiotową działkę. Likwidacja drogi uniemożliwiłaby nie tylko podział nieruchomości na działki budowlane, ale również spowodowałaby znaczące utrudnienia w obsłudze komunikacyjnej nowo wydzielanych kwartałów urbanistycznych. Likwidacja drogi skutkowałaby również brakiem możliwości wykształcenia układu przestrzennego miasta oraz utrudniłaby połączenie z istniejącym układem drogowym.
18.	30.10. 2017	[...]*	Przeznaczenie działki na cele usługowe	działka nr ew. 82/6 obręb 02-01	24MN		X			Parametry działki oraz sąsiedztwo determinują jej przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

19.	17.10. 2017	[...]*	Likwidacja dróg przebiegających przez działkę. Sprzedaż terenu zieleni w zamian za drogę wzdłuż działki o szer. 6m zakończoną placikiem	działka nr ew. 54/3 obręb 02-03	49KDD 4KDW 58MN 60MN 56MN 3ZP		X			Działka obecnie podzielona (54/7 i 54/8). Projektowane drogi zostały wyznaczone do obsługi nowych terenów inwestycyjnych w mieście, w tym obejmujących przedmiotową działkę. Likwidacja dróg uniemożliwiłaby nie tylko podział nieruchomości na działki budowlane, ale również spowodowałaby znaczące utrudnienia w obsłudze komunikacyjnej nowo wydzielanych kwartałów urbanistycznych. Likwidacja dróg skutkowałaby również brakiem możliwości wykształcenia układu przestrzennego miasta. Ustalenia mpzp nie regulują własności gruntów.
20.	21.11. 2017	[...]*	Zgoda na realizację drogi 49KDD pod warunkiem, że będzie ona przebiegać w linii prostej	działka nr ew. 54/3 obręb 02-03	49KDD		X			Działka obecnie podzielona (54/7 i 54/8). Układ drogi zdeterminowany jest istniejącymi podziałami oraz względami technicznymi.

21.	20.11. 2017	[...]*	Zmiana przebiegu drogi 4KDW - proponowany przebieg drogi przez działkę, w celu połączenia z ul. Maczka	działka nr ew. 53 obręb 02-03	4KDW		X			Projektowana droga została wyznaczona do obsługi nowych terenów inwestycyjnych w mieście, w tym obejmujących przedmiotową działkę. Likwidacja drogi uniemożliwiłaby nie tylko podział nieruchomości na działki budowlane, ale również spowodowałaby znaczące utrudnienia w obsłudze komunikacyjnej nowo wydzielanych kwartałów urbanistycznych. Likwidacja drogi skutkowałaby również brakiem możliwości wykształcenia układu przestrzennego miasta oraz utrudniłaby połączenie z istniejącym układem drogowym.
22.	20.11. 2017	[...]*	Zmiana wyznaczonej na działce linii zabudowy 12 m (od gruntów leśnych)	działka nr ew. 70 obręb 02-01	28MN		w części X			Zamiast linii zabudowy wprowadzono strefę ograniczonego zagospodarowania terenu od granicy lasu, wynikającą z przepisów odrębnych.
23.	17.11. 2017	[...]*	Przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	działka nr ew. 19/7 obręb 02-04	1UP		X			Przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nie jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzymin. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

24.	13.11. 2017	[...]*	Zwiększenie intensywności zabudowy na działce (trójkondygnacyjna do wysokości 13m, z wydzieloną częścią usługową na parterze) oraz dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	działka nr ew. 8/4, 9/4 obręb 02-04	33MNU		X			Wnioskowane zmiany nie odpowiadają warunkom zagospodarowania działek już zabudowanych położonych w sąsiedztwie. Dominującą formą jest tu zabudowa jednorodzinna i usługowa w formie wolnostojącej. Uwzględnienie uwag mogłoby spowodować znaczące uciążliwości dla mieszkańców sąsiednich terenów.
25.	10.10. 2017	[...]*	Zwiększenie intensywności zabudowy na działce oraz dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	działka nr ew. 8/4, 9/4 obręb 02-04	33MNU		X			Wnioskowane zmiany nie odpowiadają warunkom zagospodarowania działek już zabudowanych, położonych w sąsiedztwie. Dominującą formą jest tu zabudowa jednorodzinna i usługowa w formie wolnostojącej. Uwzględnienie uwag mogłoby spowodować znaczące uciążliwości dla mieszkańców sąsiednich terenów.
26.	10.11. 2017	[...]*	26.1 Brak zgody na poszerzenie Kanału Sierakowskiego	działka nr ew. 33/1 obręb 02-03	6ZN 2WS 26KDp		X			26.1 Poszerzenie Kanału Sierakowskiego wraz z wykonaniem polderów zalewowych jest niezbędne do prawidłowego odwodnienia całego miasta Radzymina.
			26.2 Brak zgody na utworzenie strefy zalewowej od kanału obejmującej tereny 6ZN				X			26.2 Poszerzenie Kanału Sierakowskiego wraz z wykonaniem polderów zalewowych jest niezbędne do prawidłowego odwodnienia całego miasta Radzymina.

27.	15.11.2017	[...]*	Likwidacja drogi wyznaczonej na działce	działka nr ew. 32 obręb 02-03	30KDp		X			Wyznaczony na działce ciąg pieszo – jezdny jest niezbędny do obsługi technicznej Kanału Sierakowskiego.
28.	07.11.2017	[...]*	28.1. Brak zgody na poszerzenie Kanału Sierakowskiego	działka nr ew. 33/1 obręb 02-03	5ZN 6ZN 32KDD 49KDD 26KDp 32KDp 2WS 3WS		X			28.1 Poszerzenie Kanału Sierakowskiego wraz z wykonaniem polderów zalewowych jest niezbędne do prawidłowego odwodnienia całego miasta Radzimina.
			28.2. Brak zgody na utworzenie strefy zalewowej od kanału obejmującej tereny 5ZN i 6ZN				X			28.2 Poszerzenie Kanału Sierakowskiego wraz z wykonaniem polderów zalewowych jest niezbędne do prawidłowego odwodnienia całego miasta Radzimina.
			28.3. Brak zgody na realizację drogi 49KDD				X			28.3 Przedmiotowa droga 49KDD została wyznaczona w projekcie planu w celu ułatwienia dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych.
			28.4. Brak zgody na realizację dróg 26KDp i 32KDp				w części X			28.4 Wyznaczenie drogi 32 KDp jest niezbędne do obsługi kanału Sierakowskiego; droga 26 KDp została usunięta.
			28.5. Brak zgody na poszerzenie drogi 45KDD na odcinku dróg 49KDD – 32KDD				X			28.5. Poszerzenie drogi jest niezbędne do zapewnienia prawidłowego dojazdu do projektowanych terenów budowlanych.

29.	06.11. 2017	[...]*	29.1. Brak zgody na poszerzenie Kanału Sierakowskiego	działka nr ew. 33/1 obręb 02-03	5ZN 6ZN 32KDD 49KDD 26KDp 32KDp 45KDD 2WS 3WS		X			29.1 Poszerzenie Kanału Sierakowskiego wraz z wykonaniem polderów zalewowych jest niezbędne do prawidłowego odwodnienia całego miasta Radzymina.
			29.2. Brak zgody na utworzenie strefy zalewowej od kanału obejmującej tereny 5ZN i 6ZN				X			29.2 Poszerzenie Kanału Sierakowskiego wraz z wykonaniem polderów zalewowych jest niezbędne do prawidłowego odwodnienia całego miasta Radzymina.
			29.3. Brak zgody na realizację drogi 49KDD				X			29.3 Przedmiotowa droga 49KDD została wyznaczona w projekcie planu w celu ułatwienia dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych.
			29.4. Brak zgody na realizację dróg 26KDp i 32KDp				w części X			29.4 Wyznaczenie drogi 32 KDp jest niezbędne do obsługi kanału Sierakowskiego; droga 26 KDp została usunięta.
			29.5. Brak zgody na poszerzenie drogi 45KDD na odcinku dróg 49KDD – 32KDD				X			29.5. Poszerzenie drogi jest niezbędne do zapewnienia prawidłowego dojazdu do projektowanych terenów budowlanych.
30.	17.10. 2017	[...]*	30.1 Brak zgody na realizację na działce drogi 49KDD	działka nr ew. 54/4 obręb 02-03	49KDD		X			30.1 Przedmiotowa droga została wyznaczona w projekcie planu w celu ułatwienia dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych.

			30.2 Brak zgody na realizację na działce drogi 4KDW		4KDW		X			30.2 Wytyczenie przedmiotowej drogi jest niezbędne do zapewnienia obsługi projektowanych terenów budowlanych, zapewnienia możliwości doprowadzenia mediów oraz dojazdów do nowo wydzielanych działek budowlanych.
			30.3 Zgoda na poszerzenie drogi 32KDD do szerokości 12m, w zamian za dopuszczenie realizacji na działce warsztatu samochodowego		56MN 58MN 63MN		X			30.3 Zgodnie z przepisami Prawa budowlanego możliwe jest wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinne.
31.	16.11.2017	[...]*	Zgoda na realizację drogi 4KDW oraz drogi 49KDD (pod warunkiem, że będzie ona przebiegać równoległe do ulicy Morelowej)	działka nr ew. 54/4 obręb 02-03	4KDW 49KDD		X			Układ drogowy zdeterminowany jest istniejącymi podziałami oraz względami technicznymi.
32.	20.11.2017	[...]*	Brak zgody na usytuowanie budynków przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki	działka nr ew. 21/1 obręb 03-02	8MN		X			Proponowane zmiany w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych nie mają uzasadnienia w położeniu obszaru planu w strefie śródmiejskiej miasta, która charakteryzuje się stosunkowo wysoką intensywnością zabudowy oraz różnorodnością form architektonicznych istniejącej zabudowy.

33.	15.11.2017	[...]*	33.1. Wykreślenie dopuszczenia lokalizacji zabudowy w granicy działki oraz 1,5 m od niej	działka nr ew. 21/1 obręb 03-02, tereny MN	8MN		X			33.1. Proponowane zmiany w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych nie mają uzasadnienia w położeniu obszaru planu w strefie śródmiejskiej miasta, która charakteryzuje się stosunkowo wysoką intensywnością zabudowy oraz różnorodnością form architektonicznych istniejącej zabudowy.
			33.2. Ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz działki z podziału nieruchomości na terenach MN wysokości 800 m2 dla zabudowy wolnostojącej i 400 m2 dla zabudowy bliźniaczej (w projekcie planu wskaźnik został ustalony odpowiednio na poziomie 700 m2 i 350 m2)				X			33.2. Proponowane zmiany w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych nie mają uzasadnienia w położeniu obszaru planu w strefie śródmiejskiej miasta, która charakteryzuje się stosunkowo wysoką intensywnością zabudowy oraz różnorodnością form architektonicznych istniejącej zabudowy.

			33.3. Ustalenie minimalnego frontu działki dla zabudowy wolnostojącej na 18 m i bliźniaczej na 12 m (w projekcie planu wskaźnik wynosi odpowiednio 16 m i 10 m				X			33.3. Proponowane zmiany w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych nie mają uzasadnienia w położeniu obszaru planu w strefie śródmiejskiej miasta, która charakteryzuje się stosunkowo wysoką intensywnością zabudowy oraz różnorodnością form architektonicznych istniejącej zabudowy.
			33.4. Określenie dla parametru działki budowlanej wymaganej długości działki budowlanej				X			33.4. Proponowane zmiany w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych nie mają uzasadnienia w położeniu obszaru planu w strefie śródmiejskiej miasta, która charakteryzuje się stosunkowo wysoką intensywnością zabudowy oraz różnorodnością form architektonicznych istniejącej zabudowy.
			33.5. Wprowadzenie odpowiednich zapisów dla odprowadzenia wód opadowych z terenów MN zapewniających brak podtopień i stagnacji wody w okresach wiosennych				w części X			33.5. Zapisy planu ustalają ochronę rowów na obszarze planu oraz określają ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

			33.6. Określenie dla terenów MN maksymalnej wysokości zabudowy 9 m (ustalona w projekcie planu wynosi 12 m)				X			33.6. Proponowane zmiany w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych nie mają uzasadnienia w położeniu obszaru planu w strefie śródmiejskiej miasta, która charakteryzuje się stosunkowo wysoką intensywnością zabudowy oraz różnorodnością form architektonicznych istniejącej zabudowy.
			33.7. Ustalenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,5 (w projekcie planu wskaźnik ustalono na 0,8);				X			33.7. Proponowane zmiany w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych nie mają uzasadnienia w położeniu obszaru planu w strefie śródmiejskiej miasta, która charakteryzuje się stosunkowo wysoką intensywnością zabudowy oraz różnorodnością form architektonicznych istniejącej zabudowy.
			33.8. Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 50% działki budowlanej (w projekcie planu ustalono wskaźnik na poziomie 40%)				X			33.8. Proponowane zmiany w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych nie mają uzasadnienia w położeniu obszaru planu w strefie śródmiejskiej miasta, która charakteryzuje się stosunkowo wysoką intensywnością zabudowy oraz różnorodnością form architektonicznych istniejącej zabudowy.

			33.9. Ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej oraz działki z podziału nieruchomości wysokości 800 m ² dla zabudowy wolnostojącej i 400 m ² dla zabudowy bliźniaczej;			X			33.9. Proponowane zmiany w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych nie mają uzasadnienia w położeniu obszaru planu w strefie śródmiejskiej miasta, która charakteryzuje się stosunkowo wysoką intensywnością zabudowy oraz różnorodnością form architektonicznych istniejącej zabudowy.
			33.10. Ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy do 9 m			X			33.10. Proponowane zmiany w zakresie wysokości zabudowy nie mają uzasadnienia w dopuszczonej formie zabudowy mieszkaniowo – usługowej o stosunkowo wysokiej intensywności zabudowy. Istniejąca zabudowa w tym rejonie miasta charakteryzuje się różnorodnością form architektonicznych, co dodatkowo powoduje brak uzasadnienia do zaostrożenia ustaleń planu dla kilku wybranych działek.
			33.11. Ustalenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej 50 %			X			33.11. Istniejąca zabudowa w tym rejonie miasta w formie zabudowy mieszkaniowo – usługowej o stosunkowo wysokiej intensywności zabudowy powoduje brak uzasadnienia do zaostrożenia ustaleń planu dla kilku wybranych działek.

34.	20.11.2017	[...]*	34.1. Wykreślenie dopuszczenia lokalizacji zabudowy w granicy działki oraz 1,5 m od niej;	działka nr ew. 21/4 i 21/2, obręb 03-02 tereny MN	8MN, tereny MN		X			34.1. Proponowane zmiany w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych nie mają uzasadnienia w położeniu obszaru planu w strefie śródmiejskiej miasta, która charakteryzuje się stosunkowo wysoką intensywnością zabudowy oraz różnorodnością form architektonicznych istniejącej zabudowy.	
							X				34.2. Proponowane zmiany w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych nie mają uzasadnienia w położeniu obszaru planu w strefie śródmiejskiej miasta, która charakteryzuje się stosunkowo wysoką intensywnością zabudowy oraz różnorodnością form architektonicznych istniejącej zabudowy.
							X				34.3. Proponowane zmiany w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych nie mają uzasadnienia w położeniu obszaru planu w strefie śródmiejskiej miasta, która charakteryzuje się stosunkowo wysoką intensywnością zabudowy oraz różnorodnością form architektonicznych istniejącej zabudowy.
			34.2. Ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz działki z podziału nieruchomości na terenach MN wysokości 800 m2 dla zabudowy wolnostojącej i 400 m2 dla zabudowy bliźniaczej;								
			34.3. Ustalenie minimalnego frontu działki dla zabudowy wolnostojącej na 18 m i bliźniaczej na 12 m								

			34.4. Określenie dla parametru działki budowlanej wymaganej długości wydzielanej działki budowlanej;				X			34.4. Proponowane zmiany w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych nie mają uzasadnienia w położeniu obszaru planu w strefie śródmiejskiej miasta, która charakteryzuje się stosunkowo wysoką intensywnością zabudowy oraz różnorodnością form architektonicznych istniejącej zabudowy.
			34.5. Wprowadzenie odpowiednich zapisów dla odprowadzenia wód opadowych z terenów MN zapewniających brak podtopień i stagnacji wody w okresach wiosennych;				w części X			34.5. Zapisy planu ustalają ochronę rowów na obszarze planu oraz określają ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych.
			34.6. Określenie dla terenów MN maksymalnej wysokości zabudowy 9 m				X			34.6. Proponowane zmiany w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych nie mają uzasadnienia w położeniu obszaru planu w strefie śródmiejskiej miasta, która charakteryzuje się stosunkowo wysoką intensywnością zabudowy oraz różnorodnością form architektonicznych istniejącej zabudowy.

			34.7. Ustalenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,5				X			34.7. Proponowane zmiany w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych nie mają uzasadnienia w położeniu obszaru planu w strefie śródmiejskiej miasta, która charakteryzuje się stosunkowo wysoką intensywnością zabudowy oraz różnorodnością form architektonicznych istniejącej zabudowy.
			34.8. Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 50% działki budowlanej				X			34.8. Proponowane zmiany w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych nie mają uzasadnienia w położeniu obszaru planu w strefie śródmiejskiej miasta, która charakteryzuje się stosunkowo wysoką intensywnością zabudowy oraz różnorodnością form architektonicznych istniejącej zabudowy.
			34.9. Ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej oraz działki z podziału nieruchomości wysokości 800 m2 dla zabudowy wolnostojącej i 400 m2 dla zabudowy bliźniaczej				X			34.9. Proponowane zmiany w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych nie mają uzasadnienia w położeniu obszaru planu w strefie śródmiejskiej miasta, która charakteryzuje się stosunkowo wysoką intensywnością zabudowy oraz różnorodnością form architektonicznych istniejącej zabudowy.

			34.10. Ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy do 9 m				X			34.10. Proponowane zmiany w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych nie mają uzasadnienia w położeniu obszaru planu w strefie śródmiejskiej miasta, która charakteryzuje się stosunkowo wysoką intensywnością zabudowy oraz różnorodnością form architektonicznych istniejącej zabudowy.
			34.11. Ustalenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej 50 %				X			34.11. Proponowane zmiany w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych nie mają uzasadnienia w położeniu obszaru planu w strefie śródmiejskiej miasta, która charakteryzuje się stosunkowo wysoką intensywnością zabudowy oraz różnorodnością form architektonicznych istniejącej zabudowy.
35.	17.11. 2017	[...]*	Zmiana maksymalnej wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji, wprowadzenie zakazu realizacji dachów płaskich, zwiększenie odległości linii zabudowy od drogi wewnętrznej na 6 m (ustalona w planie 4 m)	działka nr ew. 21/3, 21/5 obręb 02-03; działka nr ew. 44 obręb 02-02	8KDW 19MNU 20MNU 35MN		X			Proponowane zmiany w zakresie wysokości zabudowy oraz geometrii dachów nie mają uzasadnienia w dopuszczonej formie zabudowy mieszkaniowo – usługowej o stosunkowo wysokiej intensywności zabudowy. Istniejąca zabudowa w tym rejonie miasta charakteryzuje się różnorodnością form architektonicznych, co dodatkowo powoduje brak uzasadnienia do zastrzania ustaleń planu dla kilku wybranych działek. Odległość linii zabudowy od drogi wewnętrznej jest przyjęta jako standard urbanistyczny w całym projekcie planu. Odstępstwa dla kilku wybranych działek nie mają uzasadnienia. Wyznaczone

										nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczają maksymalne przybliżenie zabudowy do drogi z możliwością jej wycofania w głąb terenu.
36.	17.11.2017	[...]*	36.1. Brak na działce istniejącego budynku	działka nr ew. 12 obręb 02-03	52MN		X			36.1 Istniejąca zabudowa stanowi część mapy zasadniczej, na której sporządza się projekt planu. Została ona pozyskana z państwowego zasobu geodezyjnego od Starosty Wołomińskiego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
			36.2. Brak zgody na odcinkowe poszerzenie drogi 31KDD do 15 m		31KDD		X		36.2. Poszerzenie przedmiotowej drogi wynika z istniejących podziałów geodezyjnych – na odcinku wydzielona szerokość drogi wynosi 15 m.	
37.	17.11.2017	[...]*	Zmiana maksymalnej wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji, wprowadzenie zakazu realizacji dachów płaskich, zwiększenie odległości linii zabudowy od drogi wewnętrznej na 6 m (ustalona w planie 4 m)	działka nr ew. 21/1, 21/4, 21/5 i 21/6 obręb 02-03	19MNU 20MNU 9KDW 11KDW		X			Proponowane zmiany w zakresie wysokości zabudowy oraz geometrii dachów nie mają uzasadnienia w dopuszczonej formie zabudowy mieszkaniowo – usługowej o stosunkowo wysokiej intensywności zabudowy. Istniejąca zabudowa w tym rejonie miasta charakteryzuje się różnorodnością form architektonicznych, co dodatkowo powoduje brak uzasadnienia do zaostrożenia ustaleń planu dla kilku wybranych działek. Odległość linii zabudowy od drogi wewnętrznej jest przyjęta jako standard urbanistyczny w całym projekcie planu. Odstępstwa dla kilku wybranych działek nie mają uzasadnienia. Wyznaczone

										nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczają maksymalne przybliżenie zabudowy do drogi z możliwością jej wycofania w głąb terenu.
38.	17.11.2017	[...]*	Zmiana maksymalnej wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji, wprowadzenie zakazu realizacji dachów płaskich, zwiększenie odległości linii zabudowy od drogi wewnętrznej na 6 m (ustalona w planie 4 m)	działka nr ew. 23/1 i 23/2 obręb 02-03	20MNU 8KDW		X			Proponowane zmiany w zakresie wysokości zabudowy oraz geometrii dachów nie mają uzasadnienia w dopuszczanej formie zabudowy mieszkaniowo – usługowej o stosunkowo wysokiej intensywności zabudowy. Istniejąca zabudowa w tym rejonie miasta charakteryzuje się różnorodnością form architektonicznych, co dodatkowo powoduje brak uzasadnienia do zaostżania ustaleń planu dla kilku wybranych działek. Odległość linii zabudowy od drogi wewnętrznej jest przyjęta jako standard urbanistyczny w całym projekcie planu. Odstępstwa dla kilku wybranych działek nie mają uzasadnienia. Wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczają maksymalne przybliżenie zabudowy do drogi z możliwością jej wycofania w głąb terenu.

39.	17.11.2017	[...]*	Zmiana maksymalnej wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji, wprowadzenie zakazu realizacji dachów płaskich, zwiększenie odległości linii zabudowy od drogi wewnętrznej na 6 m (ustalona w planie 4 m)	działka nr ew. 21/2 obręb 02-03	19MNU 9KDW		X			Proponowane zmiany w zakresie wysokości zabudowy oraz geometrii dachów nie mają uzasadnienia w dopuszczonej formie zabudowy mieszkaniowo – usługowej o stosunkowo wysokiej intensywności zabudowy. Istniejąca zabudowa w tym rejonie miasta charakteryzuje się różnorodnością form architektonicznych, co dodatkowo powoduje brak uzasadnienia do zaostżania ustaleń planu dla kilku wybranych działek. Odległość linii zabudowy od drogi wewnętrznej jest przyjęta jako standard urbanistyczny w całym projekcie planu. Odstępstwa dla kilku wybranych działek nie mają uzasadnienia. Wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczają maksymalne przybliżenie zabudowy do drogi z możliwością jej wycofania w głąb terenu.
40.	17.11.2017	[...]*	Zmiana maksymalnej wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji, wprowadzenie zakazu realizacji dachów płaskich.	działka nr ew. 42 obręb 02-02	49MNU 35MNU		X			Proponowane zmiany w zakresie wysokości zabudowy oraz geometrii dachów nie mają uzasadnienia w dopuszczonej formie zabudowy mieszkaniowo – usługowej o stosunkowo wysokiej intensywności zabudowy. Istniejąca zabudowa w tym rejonie miasta charakteryzuje się różnorodnością form architektonicznych, co dodatkowo powoduje brak uzasadnienia do zaostżania ustaleń planu dla kilku wybranych działek.

41.	17.11.2017	[...]*	41.1. Zmiana odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy z ustalonej 6 m na 5 m licząc od linii rozgraniczającej ul. Bażanciej	działka nr ew. 86/6 obręb 02-01	22MN		X			41.1. Odległość linii zabudowy od dróg na terenach mieszkaniowych jest przyjęta jako standard urbanistyczny w całym projekcie planu. Odstępstwa dla kilku wybranych działek nie mają uzasadnienia.
			41.2. Ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy do 10m i maksymalnej liczby dwóch kondygnacji.				X			41.2. Proponowane zmiany w zakresie wysokości zabudowy nie mają uzasadnienia w dopuszczonej formie zabudowy mieszkaniowej o stosunkowo wysokiej intensywności zabudowy. Istniejąca zabudowa w tym rejonie miasta charakteryzuje się różnorodnością form architektonicznych, co dodatkowo powoduje brak uzasadnienia do zaostrożenia ustaleń planu dla kilku wybranych działek.
42.	20.11.2017	[...]*	Brak zgody na poszerzenie drogi (ze względu na wykonane podziały nieruchomości uwzględniające konieczność wytyczenia drogi)	działka nr ew. 86/13, 85/2 i 85/14 obręb 02-01	20KDD		X			Projektowana droga 20KDD, w liniach rozgraniczających ma szerokość 10m i obejmuje jedynie wydzielone działki drogowe.

43.	20.11.2017	[...]*	43.1. Zmiana odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy z ustalonej 6 m na 5 m licząc od linii rozgraniczającej ul. Bażanciej – ze względu na istniejący budynek mieszkalny	działka nr ew. 86/4 obręb 02-01	22MN		X			43.1. Odległość linii zabudowy od dróg na terenach mieszkaniowych jest przyjęta jako standard urbanistyczny w całym projekcie planu. Odstępstwa dla kilku wybranych działek nie mają uzasadnienia.
			43.2. Ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m i maksymalnej liczby dwóch kondygnacji				X			43.2. Proponowane zmiany w zakresie wysokości zabudowy nie mają uzasadnienia w dopuszczonej formie zabudowy mieszkaniowej o stosunkowo wysokiej intensywności zabudowy. Istniejąca zabudowa w tym rejonie miasta charakteryzuje się różnorodnością form architektonicznych, co dodatkowo powoduje brak uzasadnienia do zaostżania ustaleń planu dla kilku wybranych działek.
44.	20.11.2017	[...]*	Brak zgody na poszerzenie drogi (ze względu na wykonane podziały nieruchomości uwzględniające konieczność wytyczenia drogi)	działka nr ew. 86/13, 85/2 i 85/14 obręb 02-01	20KDD		X			Projektowana droga 20KDD, w liniach rozgraniczających ma szerokość 10m i obejmuje jedynie wydzielone działki drogowe.

45.	20.11.2017	[...]*	45.1. Zmiana odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy z ustalonej 6 m na 5 m licząc od linii rozgraniczającej ul. Bażanciej – ze względu na istniejący budynek mieszkalny	działka nr ew. 86/2 obręb 02-01	22MN		X			45.1. Odległość linii zabudowy od dróg na terenach mieszkaniowych jest przyjęta jako standard urbanistyczny w całym projekcie planu. Odstępstwa dla kilku wybranych działek nie mają uzasadnienia.
			45.2. Ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy do 10m i maksymalnej liczby dwóch kondygnacji				X			45.2. Proponowane zmiany w zakresie wysokości zabudowy nie mają uzasadnienia w dopuszczonej formie zabudowy mieszkaniowo – usługowej o stosunkowo wysokiej intensywności zabudowy. Istniejąca zabudowa w tym rejonie miasta charakteryzuje się różnorodnością form architektonicznych, co dodatkowo powoduje brak uzasadnienia do zaostżania ustaleń planu dla kilku wybranych działek.
46.	20.11.2017	[...]*	Brak zgody na poszerzenie drogi (ze względu na wykonane podziały nieruchomości uwzględniające konieczność wytyczenia drogi)	działka nr ew. 86/13, 85/2 i 85/14 obręb 02-01	20KDD		X			Projektowana droga 20KDD, w liniach rozgraniczających ma szerokość 10m i obejmuje jedynie wydzielone działki drogowe.

47.	20.11.2017	[...]*	47.1. Zmiana odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy z ustalonej 6 m na 5 m licząc od linii rozgraniczającej ul. Bażanciej – ze względu na istniejący budynek mieszkalny	działka nr ew. 86/9 obręb 02-01	22MN		X			47.1. Odległość linii zabudowy od dróg na terenach mieszkaniowych jest przyjęta jako standard urbanistyczny w całym projekcie planu. Odstępstwa dla kilku wybranych działek nie mają uzasadnienia.
			47.2. Ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy do 10m i maksymalnej liczby dwóch kondygnacji				X			47.2. Proponowane zmiany w zakresie wysokości zabudowy nie mają uzasadnienia w dopuszczonej formie zabudowy mieszkaniowej o stosunkowo wysokiej intensywności zabudowy. Istniejąca zabudowa w tym rejonie miasta charakteryzuje się różnorodnością form architektonicznych, co dodatkowo powoduje brak uzasadnienia do zaostrzania ustaleń planu dla kilku wybranych działek.
48.	20.11.2017	[...]*	Brak zgody na poszerzenie drogi (ze względu na wykonane podziały nieruchomości uwzględniające konieczność wytyczenia drogi)	działka nr ew. 86/13, 85/2 i 85/14 obręb 02-01	20KDD		X			Projektowana droga 20KDD, w liniach rozgraniczających ma szerokość 10m i obejmuje jedynie wydzielone działki drogowe.

49.	20.11.2017	[...]*	49.1. Zmiana odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy z ustalonej 6 m na 5 m licząc od linii rozgraniczającej ul. Bażanciej – ze względu na istniejący budynek mieszkalny	działka nr ew. 86/3 obręb 02-01	22MN		X			49.1. Odległość linii zabudowy od dróg na terenach mieszkaniowych jest przyjęta jako standard urbanistyczny w całym projekcie planu. Odstępstwa dla kilku wybranych działek nie mają uzasadnienia.
			49.2. Ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy do 10m i maksymalnej liczby dwóch kondygnacji				X			49.2. Proponowane zmiany w zakresie wysokości zabudowy nie mają uzasadnienia w dopuszczonej formie zabudowy mieszkaniowo – usługowej o stosunkowo wysokiej intensywności zabudowy. Istniejąca zabudowa w tym rejonie miasta charakteryzuje się różnorodnością form architektonicznych, co dodatkowo powoduje brak uzasadnienia do zaostżania ustaleń planu dla kilku wybranych działek.
50.	20.11.2017	[...]*	Brak zgody na poszerzenie drogi (ze względu na wykonane podziały nieruchomości uwzględniające konieczność wytyczenia drogi)	działka nr ew. 86/13, 85/2 i 85/14 obręb 02-01	20KDD		X			Projektowana droga 20KDD, w liniach rozgraniczających ma szerokość 10m i obejmuje jedynie wydzielone działki drogowe.

51.	20.11.2017	[...]*	51.1. Zmiana odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy z ustalonej 6 m na 5 m licząc od linii rozgraniczającej ul. Bażanciej – ze względu na istniejący budynek mieszkalny	działka nr ew. 86/10 obręb 02-01	22MN		X			51.1. Odległość linii zabudowy od dróg na terenach mieszkaniowych jest przyjęta jako standard urbanistyczny w całym projekcie planu. Odstępstwa dla kilku wybranych działek nie mają uzasadnienia.
			51.2. Ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy do 10m i maksymalnej liczby dwóch kondygnacji				X			51.2. Proponowane zmiany w zakresie wysokości zabudowy nie mają uzasadnienia w dopuszczonej formie zabudowy mieszkaniowo – usługowej o stosunkowo wysokiej intensywności zabudowy. Istniejąca zabudowa w tym rejonie miasta charakteryzuje się różnorodnością form architektonicznych, co dodatkowo powoduje brak uzasadnienia do zaostżania ustaleń planu dla kilku wybranych działek.
52.	20.11.2017	[...]*	Brak zgody na poszerzenie drogi (ze względu na wykonane podziały nieruchomości uwzględniające konieczność wytyczenia drogi)	działka nr ew. 86/13, 85/2 i 85/14, obręb 02-01	20KDD		X			Projektowana droga 20KDD, w liniach rozgraniczających ma szerokość 10m i obejmuje jedynie wydzielone działki drogowe.

53.	20.11.2017	[...]*	53.1. Zmiana odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy z ustalonej 6 m na 5 m licząc od linii rozgraniczającej ul. Bażanciej – ze względu na istniejący budynek mieszkalny.	działka nr ew. 86/12 obręb 02-01	22MN		X			53.1. Odległość linii zabudowy od dróg na terenach mieszkaniowych jest przyjęta jako standard urbanistyczny w całym projekcie planu. Odstępstwa dla kilku wybranych działek nie mają uzasadnienia.
			53.2. Ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy do 10m i maksymalnej liczby dwóch kondygnacji				X			53.2. Proponowane zmiany w zakresie wysokości zabudowy nie mają uzasadnienia w dopuszczonej formie zabudowy mieszkaniowo – usługowej o stosunkowo wysokiej intensywności zabudowy. Istniejąca zabudowa w tym rejonie miasta charakteryzuje się różnorodnością form architektonicznych, co dodatkowo powoduje brak uzasadnienia do zaostżania ustaleń planu dla kilku wybranych działek.
54.	20.11.2017	[...]*	Brak zgody na poszerzenie drogi (ze względu na wykonane podziały nieruchomości uwzględniające konieczność wytyczenia drogi)	działka nr ew. 86/13, 85/2 i 85/14 obręb 02-01	20KDD		X			Projektowana droga 20KDD, w liniach rozgraniczających ma szerokość 10m i obejmuje jedynie wydzielone działki drogowe.

55.	20.11.2017	[...]*	55.1. Zmiana odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy z ustalonej 6 m na 5 m licząc od linii rozgraniczającej ul. Bażanciej	działka nr ew. 86/12 obręb 02-01	22MN		X			55.1. Odległość linii zabudowy od dróg na terenach mieszkaniowych jest przyjęta jako standard urbanistyczny w całym projekcie planu. Odstępstwa dla kilku wybranych działek nie mają uzasadnienia.
			55.2. Ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy do 10m i maksymalnej liczby dwóch kondygnacji.				X			55.2. Proponowane zmiany w zakresie wysokości zabudowy nie mają uzasadnienia w dopuszczonej formie zabudowy mieszkaniowej o stosunkowo wysokiej intensywności zabudowy. Istniejąca zabudowa w tym rejonie miasta charakteryzuje się różnorodnością form architektonicznych, co dodatkowo powoduje brak uzasadnienia do zaostrożenia ustaleń planu dla kilku wybranych działek.
56.	20.11.2017	[...]*	Brak zgody na poszerzenie drogi (ze względu na wykonane podziały nieruchomości uwzględniające konieczność wytyczenia drogi)	działka nr ew. 86/13, 85/2 i 85/14, obręb 02-01	20KDD		X			Projektowana droga 20KDD, w liniach rozgraniczających ma szerokość 10m i obejmuje jedynie wydzielone działki drogowe.

57.	13.11. 2017	[...]*	Likwidacja dróg wyznaczonych na działce	działka nr ew. 109/2, 109/3, 109/4, 109/1, 109/5 obręb 02-02	3KDL 8KDD 9KDD		w części X			Zostają usunięte drogi 3KDL, 9KDD. Droga 8KDD jest niezbędną w celu zapewnienia prawidłowego dojazdu do kwartału działek budowlanych.
58.	30.10. 2017	[...]*	Przeznaczenie całych działek na cele drogi publicznej	działki nr ew. 69/68, 69/65, 69/63 obręb 03-02	14MN 12KDp		w części X			W projekcie planu został wyznaczony na działce 69/68 główny ciąg pieszo-jezdny o charakterze publicznym. Pozostała część działki 69/68 oraz działki 69/63 i 69/65 stanowią indywidualny dojazd do posesji prywatnej.
59.	25.10. 2017	[...]*	Przeznaczenie całych działek na cele drogi publicznej	działki nr ew. 69/68, 69/65, 69/63 obręb 03-02	14MN 12KDp		w części X			W projekcie planu został wyznaczony na działce 69/68 główny ciąg pieszo-jezdny o charakterze publicznym. Pozostała część działki 69/68 oraz działki 69/63 i 69/65 stanowią indywidualny dojazd do posesji prywatnej.
60.	20.10. 2017	[...]*	Przeznaczenie całych działek na cele drogi publicznej	działki nr ew. 69/68, 69/65, 69/63 obręb 03-02	12KDp 14MN		w części X			W projekcie planu został wyznaczony na działce 69/68 główny ciąg pieszo-jezdny o charakterze publicznym. Pozostała część działki 69/68 oraz działki 69/63 i 69/65 stanowią indywidualny dojazd do posesji prywatnej.

61.	25.10.2017	[...]*	Przeznaczenie całych działek na cele drogi publicznej	działki nr ew. 69/68, 69/65, 69/63 obręb 03-02	12KDp 14MN		w części X			W projekcie planu został wyznaczony na działce 69/68 główny ciąg pieszo-jezdny o charakterze publicznym. Pozostała część działki 69/68 oraz działki 69/63 i 69/65 stanowią indywidualny dojazd do posesji prywatnej.
62.	25.10.2017	[...]*	Przeznaczenie całych działek na cele drogi publicznej	działki nr ew. 69/68, 69/65, 69/63 obręb 03-02	12KDp 14 MN		w części X			W projekcie planu został wyznaczony na działce 69/68 główny ciąg pieszo-jezdny o charakterze publicznym. Pozostała część działki 69/68 oraz działki 69/63 i 69/65 stanowią indywidualny dojazd do posesji prywatnej.
63.	25.10.2017	[...]*	Przeznaczenie całych działek na cele drogi publicznej	działki nr ew. 69/68, 69/65, 69/63 obręb 03-02	12KDp 14 MN		w części X			W projekcie planu został wyznaczony na działce 69/68 główny ciąg pieszo-jezdny o charakterze publicznym. Pozostała część działki 69/68 oraz działki 69/63 i 69/65 stanowią indywidualny dojazd do posesji prywatnej.
64.	25.10.2017	G4Invest Sp. z o.o. ul. Lecha 6, 03-610 Warszawa [...]*	Przeznaczenie działek na cele drogi publicznej	działki nr ew. 69/68, 69/65, 69/63 obręb 03-02	12KDp 14MN		w części X			W projekcie planu został wyznaczony na działce 69/68 główny ciąg pieszo-jezdny o charakterze publicznym. Pozostała część działki 69/68 oraz działki 69/63 i 69/65 stanowią indywidualny dojazd do posesji prywatnej.
65.	25.10.2017	G4Invest Sp. z o.o. ul. Lecha 6, 03-610 Warszawa [...]*	Przeznaczenie działek na cele drogi publicznej	działki nr ew. 69/68, 69/65, 69/63 obręb 03-02	12KDp 14MN		w części X			W projekcie planu został wyznaczony na działce 69/68 główny ciąg pieszo-jezdny o charakterze publicznym. Pozostała część działki 69/68 oraz działki

										69/63 i 69/65 stanowią indywidualny dojazd do posesji prywatnej.
66.	16.10.2017	[...]*	66.1 Przeznaczenie całych działek na cele drogi publicznej (działki nr ew. 69/68 i 69/63);	działki nr ew. 69/65, 69/68 i 69/63 obręb 03-02	12KDP 14 MN		w części X			66.1 W projekcie planu został wyznaczony na działce 69/68 główny ciąg pieszo-jezdny o charakterze publicznym. Pozostała część działki 69/68 oraz działki 69/63 i 69/65 stanowią indywidualny dojazd do posesji prywatnej.

uwagi do wyłożonego projektu planu w dniach od 26.05.2020 r. do 17.06.2020 r.

67.	04.06.2020	[...]*	Prośba o zmianę przeznaczenia terenu w miejscowym planie na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usługową.	Działka nr ew. 9/2 obręb 02-03	W ramach działki wyznaczono teren 38.MN, przez działkę przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV z pasem technologicznym 15 m w obie strony		w części X			Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania, na działce prowadzona jest działalność usługowa. Uwzględniono uwagę przez wprowadzenie stosownego zapisu dla terenu 38 MN, w formie dostosowanej do konstrukcji ustaleń planu, umożliwiającego prowadzenie istniejącej działalności gospodarczej.
68.	19.06.2020	[...]*	Prośba o zmianę przeznaczenia działki na mieszkaniowo-usługową oraz zmniejszenie pow. biologicznie czynnej do 20-25%	Działki nr ew. 138 i 139 obręb 03-04	Poza granicami opracowania planu		X			Działki położone są poza granicami opracowania planu.

69.	24.06. 2020	[...]*	Brak zgody na zmianę przeznaczenia obszarów leśnych na tereny zabudowy usług ochrony zdrowia i turystyki oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej	Zbieg ulic Polnej i Przejazdowej oraz Polnej i Hallera	1UZ/UT 46 MNU					X		Na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne uzyskano stosowną Decyzję Nr 102/2016 Marszałka Województwa Mazowieckiego, zgodnie ze skazanym w planie przeznaczeniem. Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne jest zgodna z wolą właścicieli nieruchomości i nie narusza ustaleń obowiązującego Studium. W obecnie obowiązujących planach (Uchwała Nr 430/LI/98 z dnia 19.06.1998 r. oraz Uchwała Nr 327/XXVI/05/2005 z dnia 05.07.2005 r.) tereny posiadają przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz usługową.
70.	25.06. 2020	[...]*	Likwidacja dróg wskazanych na działce	Działka nr ew. 52/3 obręb 02-03	W ramach działki wyznaczono teren 54MN i 55MN, częściowo przez działkę proj. jest droga wewnętrzna 15KDW oraz planowane jest poszerzenie drogi 30KDD.					w części X		Uwzględniono w zakresie drogi 15KDW, którą przesunięto na istniejącą wydzieloną działkę drogową o nr ew. 52/2. Natomiast proj. droga o symbolu 30KDD jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej wydzielanych działek budowlanych w rozległych terenach inwestycyjnych. Likwidacja drogi lub jej przerwanie znacząco utrudni warunki obsługi komunikacyjnej obszarów inwestycyjnych, w tym w zakresie ich powiązania z istniejącym układem komunikacyjnym miasta. Likwidacja drogi może również uniemożliwić uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną.

71.	26.06. 2020	[...]*	Likwidacja projektowanej drogi 25KDD w przebiegu działki nr ew. 53	Działka nr ew. 53, obręb 03-02	W ramach działki wyznaczono teren 15.MNU; działka częściowo znajduje się w liniach rozgraniczających drogi 25KDD; przez działkę przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV z pasem technologicznym 15 m w obie strony		X			Wskazanie drogi ma na celu dodatkowe połączenie nowo projektowanego układu komunikacyjnego z ulicą Nową, zapewnienie dojazdu do działek budowlanych oraz zapewnienie możliwości doprowadzenia mediów.
72.	29.06. 2020	[...]*	Prośba o usunięcie projektowanej drogi 15KDW	Działki nr ew. 53/1 i 53/2, obręb 02-03	Brak podanych numerów działek, istnieje działka nr ew. 53		X			Przedmiotowa droga została wytyczona w celu umożliwienia parcelacji działek na mniejsze działki budowlane w formie uporządkowanej urbanistycznie oraz poprowadzenia wspólnych mediów.
73.	29.06. 2020	[...]*	Brak zgody na przeprowadzenie planowanej drogi 24KDD (przedłużenie ul. św. Augustyna) przez w/w działkę. Postuluje, aby droga kończyła się na granicy działki	Działka nr ew. 52/3, obręb 03-02	W ramach działki wyznaczono teren 31.MN oraz po wschodniej stronie działki projektowana jest droga 4KDD		X			Przedmiotowa droga jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej wydzielanych działek budowlanych w rozległych terenach inwestycyjnych. Likwidacja drogi lub jej przerwanie znacząco utrudni warunki obsługi komunikacyjnej obszarów inwestycyjnych, w tym w zakresie powiązania ich z istniejącym układem komunikacyjnym miasta. Likwidacja drogi

										może również uniemożliwić uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną. Realizacja drogi nie powoduje znaczących utrudnień w zagospodarowaniu działki lub jej podziału –została ona wyznaczona na granicy z działką sąsiednią.
74.	29.06.2020	[...]*	Brak zgody na niżej wymienione zmiany w obrębie działki 33/1: 74.1. Poszerzenie Kanału Sierakowskiego 74.2. Utworzenie 6-metrowej strefy zalewowej o symbolach 2ZN i 4ZN 74.3. Budowę 6-metrowej drogi 17KPJ na nasypie wzdłuż Kanału Sierakowskiego w obrębie działki	Działka nr ew. 33/1 obręb 02-03	W ramach działki wyznaczono tereny 50.MN i 34MNU oraz drogi 30KDD, 31KDD i ciąg pieszo - jezdny 14KPJ; wyznaczono również tereny zieleni nieurządzonej 2.ZN i 4.ZN		X			74.1 i 74.2 Poszerzenie Kanału Sierakowskiego oraz wyłączenie z zasięgu terenów inwestycyjnych gruntów bezpośrednio do niego przylegających ma kluczowe znaczenie dla systemu odprowadzania wód deszczowych w mieście Radzymin. Rezygnacja z ustaleń projektu planu w tym zakresie mogłaby spowodować gromadzenie wód opadowych i roztopowych na działkach budowlanych, zwłaszcza przy zwiększeniu powierzchni terenów utwardzonych po zagospodarowaniu działek inwestycyjnych.
							X			74.3. Przedmiotowy ciąg pieszo – jezdny został wyznaczony w celu zapewnienia obsługi technicznej poszerzanego Kanału Sierakowskiego.

			74.4. Budowę 12- metrowej drogi 30KDD na nasypie kryjącej rów melioracyjny przechodzący przez działkę				X				74.4 i 74.5 Droga 30KDD jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej wydzielanych działek budowlanych w rozległych terenach inwestycyjnych. Likwidacja drogi lub jej przerwanie znacząco utrudni warunki obsługi komunikacyjnej terenów
			74.5. Rozszerzone skrzyżowania na drodze 30KDD w obrębie działki				X				inwestycyjnych, powiązania ich z istniejącym układem komunikacyjnym miasta. Likwidacja drogi może również uniemożliwić uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną.
			74.6. Poszerzenie drogi 31KDD na odcinku od drogi 30KDD do 32KDD				X				74.6. Poszerzenie drogi 31KDD ma na celu poprawę połączeń komunikacyjnych istniejącego systemu dróg publicznych obsługujących zwarte tereny inwestycyjne.
			74.7. Objęcie działki dwoma różnymi przeznaczeniami terenu, tj. MN i MNU				X				74.7. Rozdzielenie działki na przeznaczenie terenu mieszkaniowe i mieszkaniowo – usługowe jest wynikiem istniejących uwarunkowań przestrzennych dotyczących terenów przylegających do drogi 30KDD i projektowanym układem komunikacyjnym w tym obszarze.
			74.8. Ustanowienie 6-metrowej nieprzekraczalnej linii zabudowy w obrębie działki 33/1 wzdłuż drogi 30KDD i 31KDD				X				74.8. Wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy spełniają normy prawne odległości zabudowy od dróg publicznych, określone w przepisach odrębnych. Linie zabudowy utrzymane są w odległości 6 m na całej długości przedmiotowych dróg.

75.	30.06. 2020	[...]*	„Zmiana lokalizacji projektowanej drogi wzdłuż zachodniej granicy działki i umiejscowienie jej po wschodniej stronie linii pod linią.”	Działka nr ew. 82/3, obręb 02-03	W ramach działki wyznaczono tereny 3U i 4U; działka znajduje się w liniach rozgraniczających drogi 13KDL oraz ciągu pieszo-jezdnego 23KPJ; przez działkę przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 400 kV z pasem technologicznym 30 m w obie strony		X			W zakresie wnioskowanego przebiegu drogi zarządca sieci elektroenergetycznej negatywnie zaopiniował projekt planu i wskazał konieczność przeprojektowania drogi poza pas technologiczny linii elektroenergetycznej, z uwagi na wymagania obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie.
76.	30.06. 2020	[...]*	Wnioskuję o zmianę statusu nowo prowadzonej drogi 22KPJ i zaliczenie drogi do lokalnych lub dojazdowych, z powiększeniem szerokości drogi 22KPJ z 8 m na 10 m	Działka nr ew. 39, obręb 02-03	W ramach działki wyznaczono teren 51MN; działka znajduje się w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego 22KPJ		X			Przedmiotowy ciąg ma funkcję wspomagającą w systemie komunikacyjnym w obszarze planu, głównie w zakresie zapewnienia dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych. Poszerzenie drogi i zmiana jej kategorii nie ma uzasadnienia funkcjonalnego oraz nie ma odzwierciedlenia we wnioskach i uwagach właścicieli przyległych do niej nieruchomości
77.	01.07. 2020	[...]*	Wnoszą zastrzeżenia do projektu planu odnośnie rozdziału 3 w zakresie ustaleń szczegółowych dla	Działka nr ew. 86/6, obręb 02-01	W ramach działki wyznaczono teren 4MN		X			Dopuszczone formy zabudowy mieszkaniowej są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium oraz wolą właścicieli nieruchomości położonych w przedmiotowym terenie. Odpowiadają

			terenów z §15 pkt.1, który dopuszcza w obszarze MN oprócz zabudowy jednorodzinnej także zabudowę bliźniaczą o wysokości budynków do 12 m							one również formom zabudowy charakterystycznym dla zabudowy miejskiej i podmiejskiej średnich miast.
78.	01.07.2020	[...]*	Wnosi zastrzeżenia do projektu planu odnośnie rozdziału 3 w zakresie ustaleń szczegółowych dla terenów z §15 pkt.1, który dopuszcza w obszarze MN oprócz zabudowy jednorodzinnej także zabudowę bliźniaczą o wysokości budynków do 12 m	Działka nr ew. 54/25 obręb 03-02	W ramach działki wyznaczono teren 31MN				X	Dopuszczone formy zabudowy mieszkaniowej są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium oraz wolą właścicieli nieruchomości położonych w przedmiotowym terenie. Odpowiadają one również formom zabudowy charakterystycznym dla zabudowy miejskiej i podmiejskiej średnich miast.
79.	01.07.2020	[...]*	Wnosi zastrzeżenia do projektu planu odnośnie rozdziału 3 w zakresie ustaleń szczegółowych dla terenów z §15 pkt.1, który dopuszcza w obszarze MN oprócz zabudowy jednorodzinnej także zabudowę bliźniaczą	Działka nr ew. 54/25 obręb 03-02	W ramach działki wyznaczono teren 31MN				X	Dopuszczone formy zabudowy mieszkaniowej są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium oraz wolą właścicieli nieruchomości położonych w przedmiotowym terenie. Odpowiadają one również formom zabudowy charakterystycznym dla zabudowy miejskiej i podmiejskiej średnich miast.

			o wysokości budynków do 12 m							
80.	01.07.2020	[...]*	80.1. Brak zgody na projektowaną drogę 12KDW	Działka nr ew. 22/14 obręb 02-03	W ramach działki wyznaczono teren 44MN oraz drogi 12KDW i 12KDL		X			80.1. Droga 12KDW została wytyczona w celu umożliwienia parcelacji działek na mniejsze działki budowlane w formie uporządkowanej urbanistycznie oraz poprowadzenia wspólnych mediów.
			80.2. Zaplanowanie innego przebiegu dróg lub zmniejszenie drogi 12KDL, aby nie przebiegała tylko po w/w działce lub zabierała ją w mniejszym stopniu				X			80.2. Zmiana profilu drogi 12KDL nie jest możliwa ze względu na sąsiedztwo Kanału Sierakowskiego – brak możliwości technicznych. Nie jest możliwe również zwężenie drogi, ze względu na jej funkcję w układzie komunikacyjnym miasta jako podstawowego połączenia drogowego w ramach rozległych terenów inwestycyjnych.
81.	01.07.2020	[...]*	Nie wyraża zgody na zaprojektowanie drogi 24KDD oraz poszerzenia drogi 22KDD na w/w działkach	Działki nr ew. 62/3, 62/4 obręb 03-02	W ramach działki wyznaczono teren 26MN oraz drogi 24KDD i 22KDD		X			Przedmiotowe drogi są niezbędne do obsługi komunikacyjnej wydzielanych działek budowlanych w rozległych terenach inwestycyjnych. Likwidacja drogi lub jej przerwanie znacząco utrudni warunki obsługi komunikacyjnej obszarów inwestycyjnych, w tym w zakresie powiązania ich z istniejącym układem komunikacyjnym miasta. Likwidacja drogi może również uniemożliwić uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną.

*Zanonimizowane dane osobowe

.....

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65 z późn. zm.) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713) zadania własne gminy.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 4. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2020 r., poz. 833 z późn. zm.) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:

- planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
- planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
- finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy, natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;

2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2019 r., poz. 1437 z późn. zm.) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 869 z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1843 z późn. zm.).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Radzyminie.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Uzasadnienie

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 67/VI/2007 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 27 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Radzymin, zmienioną Uchwałą Nr 199/XX/2012 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 28 sierpnia 2012 r., zmienioną Uchwałą Nr 237/XVIII/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 16 grudnia 2019 r.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Plan obejmuje część miasta Radzymina o powierzchni ok. 344 ha, obejmującą obręb 02-03, 02-04 i 03-02 oraz części obrębów 02-01, 02-02.

3. Cel sporządzenia planu.

W zależności od obecnego stanu zagospodarowania przestrzennego terenów, ustaleń studium, sąsiedztwa terenów oraz zamierzeń inwestycyjnych właścicieli nieruchomości, działania planistyczne w granicach opracowania można podzielić na kilka zakresów:

1) **Rozwój zabudowy miejskiej i podmiejskiej miasta Radzymin.** Rozwój ten ma na celu powiększenie strefy zurbanizowanej miasta Radzymin, głównie poprzez zwiększenie zasięgu terenów związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych na ten cel wskazane zostało w miejscach określonych w obowiązującym studium. Zabudowa jednorodzinna ma być realizowana w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej. Wydzielone kwartały zabudowy mieszkaniowej zostały zróżnicowane w projekcie planu wg dopuszczonych form zabudowy, tj. nie we wszystkich kwartałach dopuszczono dowolność realizacji wszystkich wymienionych form zabudowy jednorodzinnej. Funkcjami uzupełniającymi wśród nowej zabudowy jednorodzinnej jest zabudowa wielorodzinna, usługowa i lokalnie produkcyjna (w miejscach istniejącej zabudowy o takiej funkcji).

Dla wyznaczonych kwartałów nowej zabudowy przyjęto standard urbanistyczny umożliwiający jednorodny rozwój zagospodarowania w ich wnętrzach. Standard ten określony został poprzez przyjęte przeznaczenie terenów oraz szereg wskaźników i parametrów urbanistycznych, najważniejsze z nich to maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna intensywność zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Przyjęte wskaźniki ukierunkowują zagospodarowanie podstawowe terenów na zabudowę podmiejską i miejską średnio intensywną i intensywną. Prawidłowy rozwój zagospodarowania wymaga uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i wyznaczenia podstawowego układu komunikacyjnego, obsługującego nowe tereny inwestycyjne.

2) **Utrzymanie dotychczasowego kierunku rozwoju terenów mieszkaniowo – usługowych (jednorodzinnych)** z dopuszczeniem zwiększonego nasycenia terenów usługami, ze względu na położenie w strefie śródmiejskiej miasta. Działania inwestycyjne ograniczone przede wszystkim do przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejącej zabudowy. Wymiana istniejącej zabudowy na nową powinna występować wyłącznie sporadycznie. Ograniczenie profilu zabudowy usługowej do usług niekolidujących z zabudową śródmiejską miasta. Konieczność uporządkowania zagospodarowania działek nadmiernie obudowanych zabudową towarzyszącą i działek o ograniczonym procencie powierzchni biologicznie czynnej. Poprawa wystroju elewacji budynków zlokalizowanych w pierzejach istniejących ulic układu podstawowego.

3) Zachowanie walorów przyrodniczo – krajobrazowych miasta.

Działanie to realizowane jest przede wszystkim poprzez zachowanie istniejących zwartych kompleksów leśnych. Zasady zagospodarowania tych obszarów określone w planie ograniczają się do zachowania istniejącego użytkowania terenów i wykluczają możliwość realizacji zabudowy lub zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

4) Utrzymanie funkcji istniejących obiektów usług publicznych, terenów zieleni urządzonej.

5) Umożliwienie przebudowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

6) Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenia terenów:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej
- U – tereny zabudowy usługowej;
- UH – tereny zabudowy usługowej z zakresu handlu detalicznego;
- UZ/UT – tereny zabudowy usług ochrony zdrowia i turystyki;
- W – teren infrastruktury wodociągowej;
- ZP – tereny zieleni urządzonej;
- WS – tereny wód powierzchniowych;
- WR – tereny rowów melioracyjnych;
- ZL – tereny lasów;
- ZN – tereny zieleni nieurządzonej;
- KK – teren kolejowy;
- KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- KPJ – tereny ciągów pieszo – jezdnych;
- KDW – tereny dróg wewnętrznych.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego aktualnie obowiązujące.

W granicach planu obowiązują:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Radzymin uchwalony Uchwałą Nr 430/LI/98 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 czerwca 1998 r.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Radzymin obejmujący część obrębu 02-01 uchwalony Uchwałą Nr 252/XVIII/2008 z dnia 27.06.2008 r.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Radzymin uchwalony Uchwałą Nr 36/IV/2003 z dnia 24.01.2003 r.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego PERN „PRZYJAŹŃ” gmina Radzymin uchwalony Uchwałą Nr 234/XIX/2004 z dnia 03.09.2004 r.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Tereny objęte opracowaniem, położone są w zachodniej części miasta Radzymin, zabudowanej zwartą i rozproszoną zabudową jednorodziną.

Od północno-zachodniej strony miasta Radzymin występują rozległe kompleksy leśne Lasów Państwowych Nadleśnictwa Drewnica i Nadleśnictwa Jabłonna oraz lasów prywatnych, o bardzo istotnym znaczeniu dla klimatu, walorów krajobrazowych i bioróżnorodności przyrodniczej.

W rejonie centrum miasta występują tereny w większości zabudowane. Rozbudowa układu urbanistycznego Radzymina następuje głównie w kierunku wschodnim, wzdłuż ulic Korczaka, Wołomińskiej i Słowackiego.

W północno-zachodniej części miasta, na północ od torów kolejowych, znajduje się obszar obiektów produkcji, usług uciążliwych, baz transportowych.

Obszar miasta jest również przecięty w kierunku wschód – zachód torami kolejowymi linii Legionowo-Thuszcz. Natomiast od wschodu miasto jest ograniczone ciągiem drogi krajowej nr 8 oraz drogą ekspresową S8 o przebiegu: Wrocław – Łódź – Warszawa – Białystok.

6.Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin zostało przyjęte Uchwałą nr 157/X/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 czerwca 2019 r.

W studium obszar opracowania został zakwalifikowany do następujących stref funkcjonalno – przestrzennych:

MU - obszary zabudowy mieszkaniowo- usługowej o charakterze centrotwórczym

obszary istniejącej oraz projektowanej zabudowy wielofunkcyjnej mieszkaniowo- usługowej w tym: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; jednorodzinna; usługi komercyjne o charakterze centrotwórczym w szczególności: handlu, gastronomii, rozrywki, obsługi finansowej, obsługi ruchu turystycznego, drobne usługi bytowe, kultury, zdrowia, opieki społecznej, administracji; usługi turystyki, usługi publiczne, sportu i rekreacji i inne wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

MN - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

obszary istniejącej oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; usług komercyjnych wbudowanych i wolnostojących; usług sportu i rekreacji; usług publicznych wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

MN.U - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej

obszary istniejącej oraz projektowanej zabudowy wielofunkcyjnej mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w tym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi komercyjne w tym handlu, gastronomii, rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi finansowej, obsługi ruchu turystycznego, drobne usługi bytowe, kultury, zdrowia, opieki społecznej, administracji, oświaty, sportu i rekreacji i inne; usługi publiczne wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią.

U - obszary zabudowy usługowej

obszary istniejących i projektowanych usług komercyjnych, usług publicznych wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami, zielenią. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokale mieszkalne oraz usługi publiczne, sportu i rekreacji.

P.U - obszary aktywności gospodarczej (obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej)

obszary istniejącej i projektowanej aktywności gospodarczej - obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usług (rzemiosło, handel hurtowy i detaliczny, działalność usługowo – produkcyjna i produkcyjna, działalność związana z wytwórczością i przetwórstwem, gospodarka magazynowa, obsługa komunikacji samochodowej, usługi komercyjne i inne); usług publicznych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami, zielenią. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokale mieszkalne, wbudowane w budynki o funkcji podstawowej. Nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w innej formie.

ZL- lasy

obszary lasów.

ZP - obszary zieleni urządzonej

istniejące i projektowane obszary zieleni urządzonej oraz zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym i rekreacyjnym takie jak: parki, zieleńce, skwery.

IT - obszary infrastruktury technicznej

obszary istniejących i projektowanych obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną, urządzeń zaopatrzenia w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, urządzeń kanalizacyjnych, obiektów i urządzeń ciepłowniczych wraz z niezbędnymi obiektami administracyjnymi i gospodarczymi, urządzeniami towarzyszącymi i urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami i zielenią.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

Wymagania te zostały zrealizowane w planie m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych oraz ciągów pieszo – jezdnych i dróg wewnętrznych. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych, w planie wprowadzono ustalenia w zakresie wskaźników i parametrów urbanistycznych dotyczących formy, wysokości, intensywności lokalizowanej w granicach planu zabudowy, jak również udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek budowlanych oraz geometrii dachów.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Obszarami chronionymi występującymi w granicach obszaru opracowania są Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła i strefa ochrony urbanistycznej oraz Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 222. Dla obszarów chronionych w planie wskazano nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

W granicach opracowania planu nie występują grunty wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), ze względu na położenie obszaru opracowania w granicach administracyjnych miasta Radzymin.

Podczas prowadzonej procedury występowało z wnioskiem do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wydanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i uzyskano stosowną decyzję.

W planie wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w tym w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wód i gleby oraz zakazu lokalizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie przekracza dopuszczone przepisami odrębnymi normy obciążenia środowiska, poza granice terenu realizacji inwestycji, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ustalono także nakaz zachowania na poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W granicach planu znajdują się obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej. Są to obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków. W planie ochroną obejmuje się również stanowiska archeologiczne.

Obiektem wpisanym do rejestru zabytków jest dom administratora cmentarza wraz z otoczeniem, wybudowany w latach 1930 – 1932, wpisany do rejestru zabytków pod nr 1594 dnia 10 sierpnia 1995 r. Dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków ustalono, że wszelkie działania inwestycyjne dotyczące obiektu, wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Obiektem wpisanym do gminnej ewidencji zabytków jest budynek przy ul. Polnej, dla którego ustalono:

- nakaz zachowania bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych elewacji lub ich odtworzenia w przypadku zniszczenia,

- nakaz utrzymania i odtworzenia zniszczonych elementów historycznego detalu architektonicznego,

- nakaz zachowania kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,

- nakaz utrzymania lub odtworzenia zniszczonych elementów oryginalnej stolarki okien i drzwi.

W granicach opracowania występują stanowiska archeologiczne o numerach ew. AZP 53-67/39, 57-67/40, 53-68/13. Plan ustala ich ochronę w formie wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej, zgodnie

z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Negatywne oddziaływanie na ludzi może być spowodowane urządzeniami infrastruktury technicznej przebiegającymi przez obszar opracowania.

Zagrożenie to dotyczy istniejących sieci o znaczeniu ponadlokalnym w postaci linii elektroenergetycznych o napięciu 400kV i 110 kV. W planie zastosowano ustalenia mające zabezpieczyć zdrowie i życie ludzi oraz ich mienie przed skutkami awarii tych linii oraz przed skutkami promieniowania elektromagnetycznego z nich pochodzącego. Ustalenia wprowadzają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu oraz w użytkowaniu obiektów, wynikające z przepisów odrębnych, obowiązujących w pasach technologicznych wyznaczonych w planie dla tych urządzeń (30 m od osi linii 400 kV w obie strony oraz 15 m od osi linii 110 kV w obie strony) i dotyczą one przede wszystkim zakazu lokalizacji w ich zasięgu pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Istotnym ograniczeniem inwestycyjnym na obszarze opracowania są wyznaczone strefy sanitarne od cmentarza (50 m i 150 m) z ograniczeniami sytuowania nowej zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności oraz ujęć wody.

Inne utrudnienia inwestycyjne i zagrożenia dotyczą:

- strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 PN 6,3 MPa Nieporęt – Wyszków, obejmującej pas terenu o szerokości 20 m licząc od osi gazociągu w obie strony. Dla strefy ustalono nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów odpowiednich przepisów odrębnych, w tym w zakresie wymaganej odległości obiektów budowlanych od gazociągu, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu realizacji wszelkiej zabudowy w odległości mniejszej niż 15 m od osi gazociągu w obie strony,
- strefy bezpieczeństwa od istniejących rurociągów naftowych: DN 800 i DN 600 o szerokości 10 m od osi rurociągu w obie strony oraz DN 250 o szerokości 6 m od osi rurociągu w obie strony, w których obowiązują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych.

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

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami realizowane są w planie poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie potrzeb parkingowych miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w miejscach i liczbie nie mniejszej niż określone w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa ustalenie to dotyczy miejsc realizowanych w drogach publicznych, strefach zamieszkania oraz strefach ruchu. W planie ustalono również nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do obiektów budowlanych dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Wymagania te w planie realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową oraz komercyjną funkcją usługową i produkcyjną. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30% dla terenów związanych inwestycjami mieszkaniowymi i mieszkaniowo – usługowymi oraz 5% dla inwestycji usługowych i usługowo – produkcyjnych. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej tych terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu miasta. Wzrost środków budżetowych spowodowanych rozwojem zagospodarowania w obszarze planu umożliwi zabezpieczenie środków na realizację inwestycji celu publicznego w mieście Radzymin.

6. Prawo własności.

Obszary objęte granicami planu w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty gminy

Radzimin obejmują przede wszystkim istniejące drogi publiczne oraz tereny związane z usługami o charakterze publicznym.

Oprócz własności gminnej i prywatnej w granicach opracowania zlokalizowane są grunty Skarbu Państwa, które stanowią przede wszystkim działki drogowe oraz tereny kolejowe i grunty Lasów Państwowych.

Rozwój układu komunikacji publicznej będzie powodował konieczność pozyskania przez miasto gruntów niezbędnych do realizacji projektowanych dróg publicznych lub rozbudowy istniejących dróg publicznych. Koszty pozyskania tych gruntów będą obciążały budżet gminy.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia wymagań obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

8. Potrzeby interesu publicznego.

Struktura własności gruntów w obszarze planu oraz jego powierzchnia powoduje, że potrzeby interesu publicznego w jego zasięgu są ograniczone. Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną oraz terenami usług o charakterze publicznym. Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia oraz sport i wypoczynek będą również realizowane w obiektach położonych w innych rejonach gminy.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Potrzeby w tym zakresie realizowane są poprzez wprowadzenie w planie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno-kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Rozwiązania przejściowe dopuszczone są dla systemu kanalizacji sanitarnej. Dopuszczone w planie gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach, ma funkcjonować do czasu realizacji sieci zbiorczej. Po jej wybudowaniu zbiorniki indywidualne mają ulec likwidacji. Całkowicie indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej dotyczą jedynie systemu zaopatrzenia w ciepło, z uwagi na brak istniejącej sieci ciepłowniczej w gminie Radzimin. Rozwiązanie dotyczące dostawy ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej jest rozwiązaniem dopuszczonym do realizacji.

Ustalenia planu umożliwiają również realizację inwestycji w zakresie sieci szerokopasmowych.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie poprzez dostawę wody z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach gminnych, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące drogi publiczne oznaczone w planie symbolem KDZ. Drogi te pełnią funkcję ponadlokalnego układu komunikacyjnego. Drogi publiczne służące bezpośrednio obsłudze terenów budowlanych w granicach planu to drogi oznaczone symbolami KDL i KDD. Rolę wspomagającą w systemie komunikacji mają pełnić drogi wewnętrzne oraz ogólnodostępne ciągi pieszo-jezdne. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez drogi wewnętrzne, realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia w tym zakresie zostały wprowadzone w treści planu.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sporządzając projekt planu zrealizowano w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w zakresie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu.

Na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Radzimin ukazało się obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, z podaniem terminu i miejsca składania wniosków do

przedmiotowego planu. Ogłoszenie powyższej treści ukazało się również w wydaniu gazety lokalnej oraz na stronie internetowej Urzędu w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało również wysłane do odpowiednich instytucji uzgadniających i opiniujących projekt planu miejscowego, w którym określono termin składania wniosków. Zgłoszone we wskazanych terminach wnioski, zostały uwzględnione w sporządzanym projekcie planu, w zakresie niesprzecznym

z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych aktów prawa. Po sporządzeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Burmistrz wystąpił do odpowiednich instytucji o jego uzgodnienie i zaopiniowanie.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień oraz opinii, projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 02.10.2017 r. do 27.10.2017 r. Burmistrz zawiadomił o wyłożeniu projektu planu w stosownych obwieszczeniach i ogłoszeniach umieszczonych na tablicach ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Urzędu w Biuletynie Informacji Publicznej, w których określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej (25.10.2017 r.) nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.

W skutek uwzględnienia uwag przez Burmistrza, nastąpiła konieczność ponownego uzgodnienia i zaopiniowania projektu planu, po którym nastąpiło ponowne wyłożenie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26.05.2020 r. do 17.06.2020 r., o czym Burmistrz zawiadomił społeczeństwo w stosownych obwieszczeniach i ogłoszeniach, umieszczonych na tablicach ogłoszeń Urzędu, w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Urzędu w Biuletynie Informacji Publicznej. W ogłoszeniu i obwieszczeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej (w dniu 15.06.2020 r.) nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.

Złożone uwagi do projektu planu zostały rozpatrzone przez Burmistrza, a nieuwzględnione uwagi zostały zawarte w załączniku nr 2 do uchwały.

Procedura planistyczna była prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz Radzymina uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz usługową, w tym handlu. Predyspozycje terenów do rozwoju określonych funkcji wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Tym samym, wybór funkcji został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny miasta w zakresie rozwoju terenów inwestycyjnych, jak również interes prywatny w zakresie realizacji zamierzeń inwestorów.

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego.

Droga oznaczona w planie symbolem KDZ stanowi drogę o znaczeniu ponadlokalnym umożliwiającą powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta. Układ dróg dojazdowych i lokalnych umożliwi swobodny dojazd zarówno do poszczególnych zespołów urbanistycznych związanych z funkcjami inwestycyjnymi, jak również połączenie tych zespołów z ponadlokalnym układem komunikacyjnym. Zachowanie funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwia dojazd do innych części miasta, jak również poza jego granice administracyjne, minimalizując tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te

umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych przystosowanych do ruchu ciężkiego, w tym autobusów transportu zbiorowego.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych na całym obszarze planu, w miarę wystąpienia potrzeb. Działania miasta w tym zakresie będą ograniczać się do realizacji ciągów pieszych i rowerowych w wyznaczonych w planie liniach rozgraniczających dróg publicznych. W przypadku terenów prywatnych będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez inwestorów.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

Większość terenów przewidzianych w planie na cele inwestycyjne stanowi część obszaru zurbanizowanego miasta lub terenów przylegających bezpośrednio do tego obszaru. Wybór terenów inwestycyjnych do powiększenia uwarunkowany był względami ich położenia w stosunku do wykształconych już układów urbanistycznych.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania.

Na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono *Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Radzymin za lata 2013-2017*, przyjętą uchwałą Nr 515/XLV/2017 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Radzymin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W analizie stwierdzono częściową nieaktualność uchwały Nr 430/LI/98 z dnia 19 czerwca 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Radzymin, który obowiązuje dla większości obszaru objętego planem.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy przeprowadzonej w tym dokumencie.

Plan uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w pkt II. 4. niniejszego uzasadnienia.

16. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu miasta zostały wskazane w finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody miasta w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą stosunkowo wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą również obciążać szczególnie budżetu miasta. Koszty poniesione na uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie będą przekraczać zakładanych dochodów. Znaczące wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze planu, będą równoważyć ponoszone przez miasto nakłady, w przypadku zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie.