

UCHWAŁA NR /2022
RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE
z dnia2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Nowy Janków, na terenie Gminy Radzymin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 370/XXVI/2020 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 9 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Nowy Janków, na terenie Gminy Radzymin, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin, przyjętego Uchwałą Nr 157/X/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionego Uchwałą Nr 427/XXX/2021 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 29 marca 2021 r., Rada Miejska w Radzyminie uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Nowy Janków, na terenie Gminy Radzymin, w dalszej części uchwały zwany planem.

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

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu; ograniczenie nie dotyczy tarasów, wykuszy,

okapów, balkonów, podestów, schodów wejściowych, pochylni oraz podziemnych części budynków, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię;

- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 8) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu;
- 7) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§4. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o wysokiej intensywności oznaczona symbolem **MNi**;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem **MN**;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach zadrzewionych oznaczona symbolem **MNz**;
- 4) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa oznaczona symbolem **MN/U**;
- 5) zabudowa usługowa oznaczona symbolem **U**;
- 6) lasy oznaczone symbolem **ZL**;
- 7) droga publiczna klasy głównej oznaczona symbolem **KD-G**;
- 8) droga wewnętrzna oznaczona symbolem **KDW**.

2. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziałach 3 i 4 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 5:

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 6 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt 7 i 8 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

§5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną z uwzględnieniem walorów środowiska przyrodniczego (fragmentu kompleksu leśnego):
 - a) we wschodniej części obszaru, wzdłuż istniejącej drogi wojewódzkiej nr 635 wyznacza się tereny dla uzupełnień i rozwoju zabudowy: usługowej oznaczone symbolem U, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolem MN/U – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
 - b) w południowej i centralnej części obszaru wyznacza się tereny dla uzupełnień i rozwoju zróżnicowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: o wysokiej intensywności oznaczone symbolem MNi, oznaczone symbolem MN oraz mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zadrzewionych oznaczone symbolem MNz – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
 - c) w zachodniej i południowej części obszaru wyznacza się tereny współtworzące system ekologiczny gminy: lasy oznaczone symbolem ZL, stanowiące fragmenty większego kompleksu leśnego,
 - d) wyznacza się układ dróg publicznych oznaczonych symbolem KD oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW;
- 2) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w §9 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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

- 1) wskazuje się, że cały obszar objęty planem położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wraz z oznaczeniem granicy strefy ochrony urbanistycznej, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują inne niż wymienione w pkt 1 formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują: zinventaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary i tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) na obszarze objętym planem nie zostały określone krajobrazy priorytetowe z uwagi na brak dokumentu, wynikającego z przepisów odrębnych;

- 5) ze względu na położenie obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Zbiornik Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), użytkowanie i zagospodarowanie nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego, obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które przeciwdziałają zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczalnej funkcji, zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających w obszarze objętym planem jakość wód gruntowych i użytkowych;
- 6) obowiązuje zakaz:
- a) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych,
 - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
 - c) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenów oznaczonych symbolami: U oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 7) obowiązuje zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami: MNi, MN, MNz jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 9) w obszarze objętym planem obowiązuje zakaz dotyczący odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują:
- a) obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej,
 - b) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
 - c) zabytkowe stanowiska archeologiczne;

2) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

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

- 1) w obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) wyznacza się układ miejsc i terenów publicznie dostępnych, w skład którego wchodzi:
 - a) drogi publiczne KD o ustalonych w planie klasach,
 - b) droga wewnętrzna KDW;
- 3) na terenach wymienionych w pkt 2 ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej,
 - b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,
 - c) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 12,0 m, dla pozostałych budowli – 5,0 m.

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

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, odtwarzanych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy (z wyjątkiem o którym mowa w pkt 2) budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dla budynków o przeznaczeniu zgodnym z określonym w planie, zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów dróg a wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się rozbudowę oraz odbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku lub budynek będą usytuowane zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy, zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 1MNi dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) budynki należy lokalizować kalenicą równoległe lub prostopadłe do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 5) dla dachów ustala się pokrycie dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglastych, brązowych, grafitowych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm;
- 6) dla elewacji budynków:
 - a) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
 - b) sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoczonych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;
- 7) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
 - a) parametry zabudowy,

- b) wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 8) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla biur – 1,5 miejsca postojowego na 10 zatrudnionych,
 - c) dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni całkowitej, a w przypadku lokali o powierzchni całkowitej mniejszej niż 100 m² minimum 2 miejsca postojowe na lokal,
 - d) dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni całkowitej,
 - e) dla usług zdrowia – 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - f) w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów na terenie dróg publicznych ustala się wyznaczenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych;
- 9) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 7,
 - b) ustala się realizację miejsc postojowych: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca postojowego, bez ścian osłonowych,
 - c) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc postojowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 7.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) przeprowadzanie scalania i podziału nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu;
- 3) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują, z zastrzeżeniem pkt 4, parametry:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNi:
 - minimalna powierzchnia działki – 350 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 12,0 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN:
 - minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem 1MNz, 2MNz, 3MNz:
 - minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,

- minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U:
 - minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej (dla jednego budynku jednorodzinnej - segmentu) – 700 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
 - e) dla terenów oznaczonych symbolami: 1U, 2U:
 - minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
 - f) dla terenów, o których mowa w lit. od a do e – kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 70°-110°;
- 4) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni działki lub szerokości frontu działki określonych w ustaleniach szczegółowych w przypadku wydzieleni:
- a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
 - b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania.

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

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:
 - a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
 - b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu działki ewidencyjne w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, o powierzchni mniejszej niż wyznaczona dla terenu minimalna powierzchnia działek budowlanych, stanowią działki budowlane pod warunkiem, że wymiary i kształt geometryczny działek pozwalają na zabudowę zgodnie z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi.

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

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

- 3) na rysunku planu określa się strefę ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu, w której dla zagospodarowania i zabudowy obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji ustala się poprzez określenie:
 - a) powiązań i zasad funkcjonowania układu drogowego,
 - b) klasyfikacji dróg,
 - c) linii rozgraniczających terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami;
- 2) dla obszaru objętego planem ustala się:
 - a) główne powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi droga wojewódzka DW635 (ul. Wołomińska) – droga publiczna klasy głównej oznaczona symbolem 1KD-G,
 - b) powiązania wewnętrzne – dostęp do zewnętrznego układu dróg i obsługę istniejącego i projektowanego zainwestowania poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW;
- 3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów, obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg w pierwszej kolejności z wykorzystaniem drogi wewnętrznej (1KDW) oraz ustalonych w pkt 4, a także w drugiej kolejności lub w przypadku braku innej obsługi ulicą główną (1KD-G);
- 4) dopuszcza się realizację dodatkowych dróg wewnętrznych poza wyznaczonymi na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 6,0 m;
- 5) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla drogi publicznej i drogi wewnętrznej ustala się realizację trójkątów widoczności w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu;
- 6) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, których parametry pozwalają na wydzielenie ścieżki rowerowej zgodnej z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w zakresie **uzbrojenia obszaru** ustala się:
 - a) zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów,
 - b) dopuszcza się zachowanie, odbudowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
 - b) minimalna średnica projektowanych przewodów wodociągowych – 32 mm,
 - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu realizacji sieci wodociągowej,

- d) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych** ustala się:
- a) docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków sanitarnych w zbiorczym systemie odprowadzania ścieków poprzez budowę kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalna średnica projektowanych przewodów kanalizacyjnych – 50 mm,
 - c) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków spełniających wymogi przepisów odrębnych,
 - d) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
- a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych lub poprzez rowy i kanały lub gminny system kanalizacji odwodnieniowej, z zachowaniem retencji opóźniającej odpływ, zgodnie z przepisami lokalnymi oraz przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z jezdni dróg poprzez projektowaną kanalizację deszczową o minimalnej średnicy kanałów głównych 300 mm oraz rowy w liniach rozgraniczających dróg, docelowo zastępowanie rowów kanalizacją deszczową,
 - c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,
 - d) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów do zawracania, spływy z terenów wokół śmietników i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika muszą być oczyszczone z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających separacyjnych, do ich odprowadzania do odbiorników dopuszcza się lokalne układy sieciowe;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowej 110/15 kV, poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia, kablową lub napowietrzną oraz stacje transformatorowe SN/nn 15/0,4 kV, słupowe i wewnętrzne,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne (bez konieczności przyłączenia do sieci) o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
 - c) dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych, o których mowa w lit. b, na budynkach i na zadaszeniach miejsc postojowych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła z zastosowaniem paliw

- ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
- b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
- c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej, a jeżeli ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,
- b) minimalna średnica projektowanych przewodów gazowych – 25 mm,
- c) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się: wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych;
- 9) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się: w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód lub urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów kolidujących z realizowaną inwestycją, konieczne jest rozwiązanie kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§16. Ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**: następujący teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi stanowi teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – teren drogi wojewódzkiej oznaczony symbolem 1KD-G – DW635 (ul. Wołomińska).

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

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

Rozdział 3

Przepisy szczególne dla terenów

§18. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MNI** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o dużej intensywności – w formie bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się: garaże wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 350 m²;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne: 10,0 m,
 - budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§19. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne: 10,0 m,
 - budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§20. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNz, 2MNz, 3MNz** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach zadrzewionych – w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²,
 - f) obowiązuje zachowanie co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej w użytkowaniu leśnym,
 - g) zakazuje się zmiany leśnego charakteru zadrzewień i zakrzewień,
 - h) zakazuje się obniżania wód gruntowych;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne: 10,0 m,
 - budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§21. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa – w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się: budynki gospodarcze i garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej (dla jednego budynku jednorodzinnego - segmentu) – 700 m²;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe: 12,0 m,
 - budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§22. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1U, 2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się: budynki gospodarcze i garaże, urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,2,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe: 12,0 m,
 - budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 12,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§23. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – lasy;
- 2) warunki zagospodarowania terenu: obowiązuje sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

Rozdział 4

Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

§24. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-G** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej;
- 2) dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) droga istniejąca (ul. Wołomińska) – droga wojewódzka nr 635,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 18,0 m do 22,1 m,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
- d) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

§25. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) droga istniejąca,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,0 m do 10,2 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
 - d) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Radzymina.

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