**UCHWAŁA NR ……**

**RADY MIEJSKIEJ w RADZYMINIE**

**z dnia ….…………… 2019 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Ruda,**

**na terenie gminy Radzymin – część A.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym  
(t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1, w związku z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca   
2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.)   
oraz w związku z Uchwałą Nr 195/XV/2008 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 14 marca 2008 r.   
w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego   
dla obrębu Ruda, na terenie gminy Radzymin, zmienioną Uchwałą Nr 188/XV/2015 Rady Miejskiej   
w Radzyminie z dnia 18 grudnia 2015 roku, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzymin, przyjętego uchwałą Nr 470/XXXII/2009 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 20 listopada 2009 r., zmienionego uchwałą Nr 269/XXIII/2016 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 20 czerwca 2016 r., Rada Miejska  
w Radzyminie uchwala, co następuje:

# ROZDZIAŁ I.

# PRZEPISY OGÓLNE

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Ruda, na terenie Gminy Radzymin – część A, w dalszej części uchwały zwany planem.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000  
    (5 sekcji), stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
3. Dla obszaru określonego w ust. 2, którego granice oznaczono na rysunku planu, wprowadza się ustalenia planu będące przedmiotem niniejszej uchwały.
4. Załączniki do uchwały stanowią:
5. rysunek planu w skali 1 : 2 000 (5 sekcji od A do E), stanowiący załącznik nr 1;
6. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
7. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 2.**

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
   1. **nieprzekraczalnej linii zabudowy „A”** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określającą dopuszczalne zbliżenie ścian budynków do linii rozgraniczającej teren,  
      bez prawa jej przekraczania, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię schodów, ganku, daszku wykusza, tarasu ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,5 m;
   2. **nieprzekraczalnej linii zabudowy „B”** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określającą dopuszczalne maksymalne zbliżenie obiektów budowlanych do linii rozgraniczającej teren;
   3. **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;
   4. **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
   5. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje na działce budowlanej;
   6. **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
   7. **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym  
       i numerem;
   8. **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. Na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust. 4 pkt 1, obowiązują następujące oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
   1. granice obszaru objętego planem;
   2. nieprzekraczalne linie zabudowy „A”;
   3. nieprzekraczalne linie zabudowy „B”;
   4. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   5. granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
   6. zwymiarowane odległości mierzone w metrach.
2. Na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust. 4 pkt 1, następujące oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny:
   1. granice strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
   2. granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wód Wodociągu Północnego;
   3. pomniki przyrody;
   4. rowy melioracyjne;
   5. granice udokumentowanych złóż surowców mineralnych;
   6. stanowiska archeologiczne wraz z ich numerami;
   7. granica obszaru zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 500 lat.
3. W planie określa się:
4. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
5. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
6. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
7. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
8. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
9. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
10. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
11. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
12. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
13. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania lub potrzeb, pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
14. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

**§ 4.**

1. Oznaczenia określające przeznaczenie poszczególnych terenów:

**MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

**MNe** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej,

**MNz** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni,

**MN/UTL** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy rekreacji  
 indywidualnej,

**MN/UTLz** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy rekreacji   
indywidualnej w zieleni,

**MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,

**U** – tereny zabudowy usługowej,

**US**  – teren sportu i rekreacji,

**Z** – tereny zieleni,

**ZL** – tereny lasów,

**KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,

**KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,

**KDD -** tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

**KDW** – tereny dróg wewnętrznych,

**KPJ** – teren ciągu pieszo-jezdnego.

1. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów, oznaczenia numerowe wyróżniają tereny o tym samym przeznaczeniu podstawowym spośród  
   innych terenów.

**§ 5.**

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy „A” wyznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy „B” wyznaczone na rysunku planu.
3. Ustala się zachowanie istniejących obiektów budowlanych i budynków położonych w obszarze poza ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, o których mowa w ust. 1 i 2,   
   z dopuszczeniem przeprowadzenia jedynie ich remontów i przebudowy.
4. Ustala się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnym z przeznaczeniem terenu.
5. Ustala się zasady dotyczące ogrodzeń:
   1. stosowanie ogrodzeń bez podmurówki lub na podmurówce z przepustami ułatwiającymi migrację małych zwierząt, w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15cm x 15cm,   
      w odstępach nie większych niż 10 m;
   2. maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych 1,8 m;
   3. stosowanie w ogrodzeniach struktur ażurowych;
   4. zakaz stosowania przęseł ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
6. Dopuszcza się umieszczanie szyldów oraz tablic informacyjnych, związanych bezpośrednio   
   z działalnością prowadzoną zgodnie z przeznaczeniem w obrębie działki lub terenu inwestycji.
7. Zakazuje się lokalizacji reklam o wielkości przekraczającej powierzchnię 12 m2 na terenach oznaczonych symbolami **MNe, MN, MNz, MN/UTL, MN/UTLz**.
8. Ustala się wysokość obiektów budowlanych: maksimum 10 m, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury łączności publicznej, o ile przepisy rozdziału II nie stanowią inaczej.

**§ 6.**

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Ustala się:
   1. zakaz zanieczyszczania wód powierzchniowych i podziemnych oraz powierzchni ziemi;
   2. nakaz realizacji przepustów o poziomym dnie umożliwiającym przemieszczanie się drobnej fauny, przy przekraczaniu cieków wodnych drogowymi obiektami inżynieryjnymi.
2. Ustala się:
   1. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,   
      z wyłączeniem dróg i infrastruktury technicznej oraz lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
   2. zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,   
      z wyłączeniem dróg i infrastruktury technicznej oraz lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
3. Cały obszar objęty planem położony jest w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu,   
   dla którego obowiązują ustalenia, zakazy, nakazy i ograniczenia zgodne z przepisami odrębnymi.
4. Część obszaru opracowania znajduje się w strefie pośredniej ochrony sanitarnej ujęcia wód Wodociągu Północnego, dla której obowiązują ustalenia, zakazy, nakazy i ograniczenia zgodne   
   z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:
   1. ustala się wykonywanie trwałych nawierzchni terenów dróg, placów i parkingów, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed przenikaniem zanieczyszczeń wraz   
      z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub za pomocą kanałów deszczowych i rowów otwartych, w tym studni chłonnych, do istniejących cieków lub gruntu, pod warunkiem utrzymania wymaganej czystości odprowadzanych wód;
   2. dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów zainwestowanych do istniejących rowów;
   3. cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP nr 222 – zbiornik Dolina Środkowej Wisły);
   4. dla terenów położonych w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP nr 222 – zbiornik Dolina Środkowej Wisły) oraz w strefie pośredniej ochrony sanitarnej ujęcia wód Wodociągu Północnego, obowiązuje ochrona wód podziemnych na zasadach wynikających   
      z przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
   5. zakaz prowadzenia gospodarki ściekowej w sposób mogący spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu parametrów określających stan jakości wód powierzchniowych   
      i podziemnych, określonego w obowiązujących przepisach odrębnych.
6. W zakresie gospodarki odpadami:
   1. zakaz lokalizacji obiektów budowlanych dla usług związanych z odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów;
   2. zakaz lokalizacji składowisk odpadów.
7. W zakresie ochrony powietrza:
   1. ustala się stosowanie, do celów grzewczych i technologicznych, mediów i urządzeń nieuciążliwych dla otoczenia, opartych na najlepszych dostępnych technikach;
   2. ustala się obowiązek zachowania standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska, stosownie do przepisów z zakresu ochrony środowiska.
8. W zakresie ochrony akustycznej terenów:
   1. zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, stosownie do przepisów z zakresu ochrony środowiska:
      1. dla terenów oznaczonych symbolem MN, MNe, MNz, MN/UTL, MN/UTLz – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      2. dla terenów oznaczonych symbolem MN/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
      3. dla terenów oznaczonych symbolem US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
9. W obszarze objętym planem występują pomniki przyrody:
   1. dąb szypułkowy – dz. nr ew. 176/1;
   2. jesion wyniosły – dz. nr ew. 111;
   3. wiąz górski - dz. nr ew. 111;
10. W stosunku do pomników przyrody obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.
11. Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.

**§ 7.**

**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ewidencyjny AZP: 51-67/76, 51-67/77, 51-67/79, 51-67/80, 51-67/81, 51-67/82, 51-67/83, 52-67/15, 52-67/39, 52-68/50, 52-68/51, 52-67/20) w formie stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.
2. W obrębie stref, o których mowa w ust. 1 ustala się: nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
3. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

**§ 8.**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1. powierzchnie działek dla terenów MN, MNU, U 01, U 02: minimum 1000 m2;
   2. powierzchnie działek dla terenów: dla pozostałych 1500 m2;
   3. szerokości frontów działek: minimum 25 m;
   4. kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 70º do 110º.

**§ 9.**

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

1. Ustala się wykonywanie nasadzeń drzew z zachowaniem odległości 3,0 m od górnej krawędzi skarp rowu melioracyjnego.
2. Zakazuje się lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarp rowu melioracyjnego.
3. Nakazuje się zachowania rowów i urządzeń melioracyjnych.
4. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę lub przekrycie rowów i urządzeń melioracyjnych.

**§ 10.**

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

1. System komunikacyjny obszaru planu będzie się łączyć z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi oznaczone symbolami KDZ 01, KDZ 02, KDZ 03, KDL 02, KDD 04, KDD 02 oraz KDW 01, KDW 13.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną projektowanych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie  
   z istniejących i projektowanych, dróg publicznych klasy zbiorczej, dróg publicznych klasy lokalnej, dróg publicznych klasy dojazdowej, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo - jezdnych, zgodnie  
   z rysunkiem planu.
3. Ustala się minimalne szerokości dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu - 8 m.
4. Ustala się konieczność zabezpieczenia potrzeb parkingowych w granicach działki:
   1. dla handlu i usług – minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m2 powierzchni użytkowej;
   2. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, istniejącej zabudowy zagrodowej, rekreacji indywidualnej, zlokalizowanej w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MNe, MNz, MN/UTL, MN/UTLz, MN/U – minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny, w tym garaż.
5. Nakaz wyznaczenia miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych  
   w kartę parkingową, stosownie do przepisów odrębnych.

**§ 11.**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. W zakresie uzbrojenia terenu ustala się:
   1. realizację sieci, rządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w sposób umożliwiający zabudowę i zagospodarowanie terenów zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem;
   2. zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów;
   3. dopuszcza się zachowanie, odbudowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   1. zaopatrzenia w wodę do celów socjalno – bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych  
      z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową;
   2. dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody;
   3. minimalną średnicę projektowanych przewodów wodociągowych: 30 mm.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
4. odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
5. odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 3 i 4;
6. dopuszcza się indywidualne rozwiązania gospodarki ściekowej poprzez realizację wybieralnych bezodpływowych osadników – do czasu wybudowania systemu kanalizacji rozdzielczej;
7. dopuszcza się indywidualne oczyszczalnie ścieków, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: US 01, MN/UTL 01, MN/UTL 02, MN/UTL 18, MN/UTL 19, MN/UTL 20, MN/UTL 21, MN/U 01, MN/U 02, MN/U 07, MN/U 08, MN 01, MN 02, w strefie ochrony pośredniej ujęcia wód Wodociągu Północnego;
8. minimalna średnica projektowanych przewodów kanalizacyjnych: 50 mm.
9. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do cieków lub gruntu za pomocą kanałów deszczowych, rowów otwartych oraz studni chłonnych, pod warunkiem utrzymania wymaganej czystości odprowadzanych wód, zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. W zakresie zaopatrzenie w gaz ustala się:
11. zaopatrzenie z sieci gazowej zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia 6,3 MPa;
12. zaopatrzenie w gaz przewodowy z sieci rozdzielczej gazowej, a jeżeli ze względów techniczno – ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się  
    zaopatrzenie w gaz płynny;
13. minimalna średnica projektowanych przewodów gazowych: DN 25 mm.
14. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 110/15kV, poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia, kablową lub napowietrzną oraz stacje transformatorowe SN/nn, słupowe  
     i wnętrzowe.
15. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: zaopatrzenie w ciepło za pomocą rozwiązań  
    indywidualnych.

**ROZDZIAŁ II.**

**PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

**§ 12.**

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami **MN 01, MN 02, MN 03, MN 04, MN 05, MN 06, MN 07, MN 08, MN 09, MN 10,   
   MN 11**.
2. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących.
3. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   1. wolnostojące budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze;
   2. obiekty małej architektury;
   3. drogi wewnętrzne, miejsca postojowe;
   4. ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
   5. sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
4. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy   
   i zagospodarowania terenu:
   1. nieprzekraczalna linia zabudowy „A” – zgodnie z rysunkiem planu;
   2. powierzchnia zabudowy: maksimum 20% powierzchni działki;
   3. powierzchnia biologicznie czynna: minimum 70% powierzchni działki;
   4. wskaźnik intensywności zabudowy: maksimum 0,4;
   5. wysokość budynków:
      1. mieszkalnych: maksimum 10 m,
      2. garażowych, gospodarczych lub garażowo – gospodarczych: maksimum 6 m;
   6. dachy dwu i wielospadowe, dopuszcza się również dachy jednospadowe dla budynków  
      garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych;
   7. kąt nachylenia połaci dachowej: od 15º do 45º.
5. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki: 1000 m2.

**§ 13.**

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej** oznaczone na rysunku planu symbolami **MNe 01, MNe 02, MNe 03, MNe 04, MNe 05, MNe 06, MNe 07, MNe 08,   
   MNe 09, MNe 10, MNe 11, MNe 12.**
2. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących.
3. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   1. wolnostojące budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze;
   2. obiekty małej architektury;
   3. drogi wewnętrzne, miejsca postojowe;
   4. ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
   5. sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
4. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy   
   i zagospodarowania terenu:
   1. nieprzekraczalna linia zabudowy „A” – zgodnie z rysunkiem planu;
   2. powierzchnia zabudowy: maksimum 15 % powierzchni działki;
   3. powierzchnia biologicznie czynna: minimum 80% powierzchni działki;
   4. wskaźnik intensywności zabudowy: maksimum 0,3;
   5. zachowanie drzewostanu leśnego na co najmniej 80% powierzchni działki;
   6. wysokość budynków:
      1. mieszkalnych: maksimum 10 m,
      2. garażowych, gospodarczych lub garażowo – gospodarczych: maksimum 6 m;
   7. dachy dwu i wielospadowe, dopuszcza się również dachy jednospadowe dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych;
   8. kąt nachylenia połaci dachowej: od 15º do 45º.
5. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki: 1500 m2.

**§ 14.**

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni** oznaczone na rysunku planu symbolami **MNz 01, MNz 02, MNz 03, MNz 04, MNz 05, MNz 06.**
2. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących.
3. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   1. wolnostojące budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze;
   2. obiekty małej architektury;
   3. drogi wewnętrzne, miejsca postojowe;
   4. ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
   5. sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
4. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy  
   i zagospodarowania terenu:
   1. nieprzekraczalna linia zabudowy „A” – zgodnie z rysunkiem planu;
   2. powierzchnia zabudowy: maksimum 15% powierzchni działki;
   3. powierzchnia biologicznie czynna: minimum 80% powierzchni działki;
   4. wskaźnik intensywności zabudowy: maksimum 0,3;
   5. zachowanie drzewostanu leśnego na co najmniej 80% powierzchni działki;
   6. wysokość budynków:
      1. mieszkalnych: maksimum 9 m,
      2. garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych: maksimum: 6 m;
   7. dachy dwu i wielospadowe, dopuszcza się również dachy jednospadowe dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych;
   8. kąt nachylenia połaci dachowej: od 15ºdo 45º.
5. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki: 1500 m2.

**§ 15.**

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy rekreacji indywidualnej** oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/UTL 01, MN/UTL 02, MN/UTL 03, MN/UTL 04, MN/UTL 05, MN/UTL 06, MN/UTL 07, MN/UTL 08, MN/UTL 09, MN/UTL 10, MN/UTL 11, MN/UTL 12, MN/UTL 13, MN/UTL 14, MN/UTL 15, MN/UTL 16, MN/UTL 17, MN/UTL 18, MN/UTL 19, MN/UTL 20, MN/UTL 21, MN/UTL 22, MN/UTL 23, MN/UTL 24, MN/UTL 25**.
2. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe:
   1. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących;
   2. zabudowa rekreacji indywidualnej w formie budynków wolnostojących;
3. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   1. wolnostojące budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze;
   2. obiekty małej architektury;
   3. drogi wewnętrzne, miejsca postojowe;
   4. ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
   5. sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
4. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy  
   i zagospodarowania terenu:
   1. nieprzekraczalna linia zabudowy „A” – zgodnie z rysunkiem planu;
   2. nieprzekraczalna linia zabudowy „B” – zgodnie z rysunkiem planu;
   3. powierzchnia zabudowy: maksimum 15% powierzchni działki;
   4. powierzchnia biologicznie czynna: minimum 80% powierzchni działki;
   5. wskaźnik intensywności zabudowy: maksimum 0,3;
   6. zachowanie drzewostanu leśnego na co najmniej 80% powierzchni działki;
   7. wysokość budynków:
      1. mieszkalnych: maksimum 10 m,
      2. rekreacji indywidualnej: maksimum 6 m,
      3. garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych: maksimum 6 m;
   8. dachy dwu i wielospadowe, dopuszcza się również dachy jednospadowe dla obiektów  
      garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych;
   9. kąt nachylenia połaci dachowej: od 15º do 45º.
5. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki: 1500 m2.

**§ 16.**

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy rekreacji indywidualnej w zieleni** oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/UTLz 01, MN/UTLz 02**.
2. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe:
3. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących;
4. zabudowa rekreacji indywidualnej w formie budynków wolnostojących.
5. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
6. wolnostojące budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze;
7. obiekty małej architektury;
8. drogi wewnętrzne, miejsca postojowe;
9. ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
10. sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
11. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy  
    i zagospodarowania terenu:
12. nieprzekraczalna linia zabudowy „A” – zgodnie z rysunkiem planu;
13. powierzchnia zabudowy: maksimum 15% powierzchni działki;
14. powierzchnia biologicznie czynna: minimum 80% powierzchni działki;
15. wskaźnik intensywności zabudowy: maksimum 0,3;
16. zachowanie drzewostanu leśnego na co najmniej 80% powierzchni działki;
17. wysokość budynków:
    1. mieszkalnych: maksimum 10 m,
    2. rekreacji indywidualnej: maksimum 6 m,
    3. garażowych, gospodarczych lub garażowo – gospodarczych: maksimum 6 m;
18. dachy dwu i wielospadowe, dopuszcza się dachy jednospadowe dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych;
19. kąt nachylenia połaci dachowej: od 15º do 45º.
20. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki: 1500 m2.

**§ 17.**

1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U 01, MN/U 02, MN/U 03, MN/U 04, MN/U 05, MN/U 06,   
   MN/U 07, MN/U 08, MN/U 09**.
2. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe:
   1. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących;
   2. zabudowa mieszkaniowo – usługowa w formie budynków wolnostojących;
   3. zabudowa usługowa w formie budynków wolnostojących.
3. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   1. wolnostojące budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze;
   2. zieleń urządzona, place zabaw;
   3. obiekty małej architektury;
   4. drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe lub postojowe;
   5. ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
   6. sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
4. Dla terenów określonych w ust. 1ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy  
   i zagospodarowania terenu:
   1. nieprzekraczalna linia zabudowy „A” – zgodnie z rysunkiem planu;
   2. powierzchnia zabudowy: maksimum 30% powierzchni działki;
   3. powierzchnia biologicznie czynna: minimum 70% powierzchni działki;
   4. wskaźnik intensywności zabudowy: maksimum 0,4;
   5. wysokość budynków:
      1. mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, usługowych: maksimum 10 m,
      2. garażowych, gospodarczych lub garażowo – gospodarczych, inwentarskich: maksimum  
         6 m;
   6. dachy dwu i wielospadowe, dopuszcza się również dachy jednospadowe dla budynków  
      garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych;
   7. kąt nachylenia połaci dachowej: od 15º do 45º;
   8. zakaz lokalizacji usług związanych z obsługą transportu samochodowego.
5. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki: 1000 m2.

**§ 18.**

1. Ustala się **tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami **U 01, U 02.**
2. Da terenów określonych w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa  
   w formie budynków wolnostojących.
3. Dla terenów określonych w ust. 1ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   1. wolnostojące budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze;
   2. obiekty małej architektury;
   3. drogi wewnętrzne, miejsca postojowe;
   4. ciągi piesze, ścieżki rowerowe;
   5. sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
4. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy  
   i zagospodarowania terenu:
   1. nieprzekraczalna linia zabudowy „A” – zgodnie z rysunkiem planu;
   2. powierzchnia zabudowy: maksimum 30% powierzchni działki;
   3. powierzchnia biologicznie czynna 70% powierzchni działki;
   4. wskaźnik intensywności zabudowy: maksimum 0,4;
   5. wysokość budynków:
      1. usługowych: maksimum 10 m,
      2. garażowych, gospodarczych lub garażowo – gospodarczych: maksimum 6 m;
   6. dachy dwu i wielospadowe, dopuszcza się również dachy jednospadowe dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych;
   7. kąt nachylenia połaci dachowej: do 45º;
   8. zakaz lokalizacji usług związanych z obsługą transportu samochodowego.
5. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki: 1000 m2.

**§ 19.**

1. Ustala się **tereny zabudowy usługowej** oznaczone na rysunku planu symbolami **U 03**.
2. Da terenów określonych w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa  
   w formie budynków wolnostojących.
3. Dla terenów określonych w ust. 1ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   1. wolnostojące budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo-gospodarcze;
   2. obiekty małej architektury;
   3. drogi wewnętrzne, miejsca postojowe;
   4. ciągi piesze, ścieżki rowerowe;
   5. sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
4. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy  
   i zagospodarowania terenu:
   1. nieprzekraczalna linia zabudowy „A” – zgodnie z rysunkiem planu;
   2. powierzchnia zabudowy: maksimum 15% powierzchni działki;
   3. powierzchnia biologicznie czynna minimum 80% powierzchni działki;
   4. wskaźnik intensywności zabudowy: maksimum 0,3;
   5. zachowanie drzewostanu leśnego na co najmniej 80% powierzchni działki;
   6. wysokość budynków:
      1. usługowych: maksimum 10 m,
      2. garażowych, gospodarczych lub garażowo – gospodarczych: maksimum 6 m;
   7. dachy dwu i wielospadowe, dopuszcza się również dachy jednospadowe dla budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych;
   8. kąt nachylenia połaci dachowej: do 45º;
   9. zakaz lokalizacji usług związanych z obsługą transportu samochodowego.
5. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki:  
   1500 m2.

**§ 20.**

1. Ustala się **teren sportu i rekreacji** oznaczony na rysunku planu symbolem **US 01**.
2. Dla terenu określonego w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa sportu  
   i rekreacji.
3. Dla terenu określonego w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   1. wolnostojące obiekty typu: szatnia, przebieralnia;
   2. obiekty gastronomiczne;
   3. terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
   4. drogi wewnętrzne, miejsca postojowe;
   5. ciągi piesze, ścieżki rowerowe;
   6. obiekty małej architektury;
   7. zieleń urządzona;
   8. oczka wodne, stawy;
   9. sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
4. Dla terenu określonego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy  
   i zagospodarowania terenu:
   1. nieprzekraczalna linia zabudowy „A” – zgodnie z rysunkiem planu;
   2. powierzchnia zabudowy: maksimum 20% powierzchni działki;
   3. powierzchnia biologicznie czynna: minimum 70% powierzchni działki;
   4. wskaźnik intensywności zabudowy: maksimum 0,4;
   5. wysokość budynków: maksimum 10 m.

**§ 21.**

1. Ustala się **tereny zieleni,** oznaczone na rysunku planu symbolami **Z 01, Z 02, Z 03, Z 04, Z 05,   
   Z 06, Z 07, Z 08**.
2. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń.
3. Dla terenów określonych w ust. 1ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   1. uprawy rolne, łąki i pastwiska;
   2. plantacje;
   3. sady produkcyjne;
   4. zadrzewienia i zakrzewienia;
   5. ciągi piesze, ścieżki rowerowe;
   6. budowle hydrotechniczne związane z utrzymaniem wód i ochroną przeciwpowodziową.

**§ 22.**

1. Ustala się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL 01, ZL 02, ZL 03, ZL 04,   
   ZL 05, ZL 06, ZL 07, ZL 08, ZL 09, ZL 10, ZL 11, ZL 12, ZL 13, ZL 14, ZL 15** z podstawowym przeznaczeniem pod lasy.
2. Dla terenów określonych w ust. 1ustala się użytkowanie leśne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 23.**

1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ 01, KDZ 02,   
   KDZ 03**.
2. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy zbiorczej wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
3. Dla terenów określonych w ust. 1ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   1. obiekty małej architektury;
   2. ścieżki rowerowe;
   3. sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Dla terenów określonych w ust. 1ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy  
   i zagospodarowania terenu: szerokość dróg w liniach rozgraniczających: KDZ 01, KDZ 02,   
   KDZ 03 – 20 m,

- z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 24.**

1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL 01, KDL 02,   
   KDL 03**.
2. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
3. Dla terenów określonych w ust. 1ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   1. obiekty małej architektury;
   2. ścieżki rowerowe;
   3. sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Dla terenów określonych w ust. 1ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: szerokość dróg w liniach rozgraniczających: **KDL 01** 10 m, **KDL 03** 12m, **KDL 02** od 6 m do 12 m,

- z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 25.**

1. Ustala się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD 01, KDD 02, KDD 03, KDD 04**.
2. Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
3. Dla terenów określonych w ust. 1ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   1. obiekty małej architektury;
   2. ścieżki rowerowe;
   3. sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Dla terenów określonych w ust. 1ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy   
   i zagospodarowania terenu: szerokość dróg w liniach rozgraniczających 10 m, - z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu, za wyjątkiem drogi oznaczonej symbolem KDD 02, dla której ustala się szerokość w granicach obszaru planu 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 26.**

Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW 01,   
KDW 02, KDW 03, KDW 04, KDW 05, KDW 06, KDW 07, KDW 08, KDW 09, KDW 10,   
KDW 11, KDW 12, KDW 13, KDW 14, KDW 15, KDW 16, KDW 17, KDW 18, KDW 19,   
KDW 20, KDW 21, KDW 22, KDW 23, KDW 24, KDW 25, KDW 26, KDW 27.**

Dla terenów określonych w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne wraz  
z urządzeniami towarzyszącymi.

Dla terenów określonych w ust. 1ustala się przeznaczenie dopuszczalne:

1. obiekty małej architektury,
2. ścieżki rowerowe,
3. sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Dla terenów określonych w ust. 1ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy  
i zagospodarowania terenu: szerokość dróg w liniach rozgraniczających: 8 m, - z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu; dla dróg oznaczonych symbolami:  
**KDW 03** od 6 do 10 m, **KDW 04** 6 m, **KDW 05**  od 5 m do 6 m, **KDW 14** od 6,5 m do 7 m,   
**KDW 15** od 7 do 9,5 m, **KDW 22**  6 m, **KDW 25** 5 m, **KDW 26** 10 m, **KDW 07** od 2,5 do 8 m,

- z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami dróg, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 27.**

1. Ustala się **teren ciągu pieszo-jezdnego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPJ 01**.
2. Dla terenu określonego w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo – jezdny wraz  
   z urządzeniami towarzyszącymi.
3. Dla terenu określonego w ust. 1ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   1. obiekty małej architektury;
   2. ścieżki rowerowe;
   3. sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Dla terenów określonych w ust. 1ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy  
   i zagospodarowania terenu: szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających   
   od 5,5 m do 6,5 m – z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 28.**

**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:**

* 1. ustala się, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MNe, MNz, MN/UTL, MN/UTLz, stawkę procentową: 30%;
  2. ustala się, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN/U, U, US, stawkę   
     procentową: 20%;
  3. ustala się, dla pozostałych terenów, stawkę procentową: 0%.

**ROZDZIAŁ III.**

**PRZEPISY KOŃCOWE.**

**§ 29.**

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Radzymina.

**§ 30.**

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

**Uzasadnienie**

do Uchwały Nr ……… /2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia ………… 2019 r.   
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
 dla obrębu Ruda na terenie Gminy Radzymin – część A.

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych była uchwała Nr 195/XV/2008 Rady Miejskiej  
w Radzyminie z dnia 14 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Ruda na terenie gminy Radzymin, zmieniona uchwałą  
nr 188/XV/2015 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 grudnia 2015 r. dzieląca teren opracowania na część A i B.

Na terenie opracowania planu miejscowego obecnie obowiązują:

* uchwała Nr 430/LI/98 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 19 czerwca 1998 r. w sprawie miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Radzymin;
* uchwała Nr 183/XIV/04 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 2 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Radzymin.

Ogółem powierzchnia terenu objętego opracowaniem wynosi ok. 366 ha.

Celem opracowania planu jest realizacja polityki rozwoju gminy, w tym realizacja zgłaszanych potrzeb przez mieszkańców i właścicieli nieruchomości, położonych na obszarze miejscowości Ruda,  
w dostosowaniu do zapisów obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radzymin, jak również dostosowanie zasad zagospodarowania terenów do obowiązujących przepisów prawa, w tym z zakresu zagospodarowania przestrzennego i ochrony środowiska.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzymin,* *przyjętego Uchwałą Nr 470/XXXII/2009 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 20 listopada 2009 r., zmienionego uchwałą Nr 269/XXIII/2016 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 20 czerwca 2016 r.,* tereny objęte planem położone są w Strefie mieszkaniowo–rekreacyjnej (3.2) z funkcją wiodącą: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcją uzupełniającą: zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy zagrodowej, usług komercyjnych nieuciążliwych, handlu detalicznego, ogólnodostępnych obiektów sportu, rekreacji, kultury, rozrywki, gastronomii. Dla nowo projektowanej zabudowy, Studium określa maksymalną wysokość zabudowy 10m, minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 70% i minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki: 700m2. W związku z powyższym ustalenia miejscowego planu są zgodne  
z ustaleniami obowiązującego ww. Studium.

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

* **W projekcie planu uwzględniono:**

1. **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, ustalenie spójnych gabarytów zabudowy, kształtów połaci dachowych;
2. **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy   
   i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzenie zasad lokalizowania zabudowy na działkach, zasad  
   i warunków sytuowania urządzeń technicznych oraz zasad dotyczących kształtowania dachów budynków;
3. **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych  
   i leśnych uwzględniono poprzez:**
4. zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi,  
   a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
5. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,   
   z wyłączeniem dróg i infrastruktury technicznej oraz lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
6. zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,   
   z wyłączeniem dróg i infrastruktury technicznej oraz lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
7. wskazanie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują ustalenia, zakazy, nakazy i ograniczenia zgodne z przepisami odrębnymi,
8. wskazanie obszaru głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP nr 222 – zbiornik Dolina Środkowej Wisły),
9. wskazanie obszaru strefy pośredniej ochrony sanitarnej ujęcia wód Wodociągu Północnego, dla której obowiązują ustalenia, zakazy, nakazy i ograniczenia zgodne z przepisami odrębnymi,
10. w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:
11. zakaz zanieczyszczania wód powierzchniowych i podziemnych oraz powierzchni ziemi,
12. nakaz realizacji przepustów o poziomym dnie umożliwiającym przemieszczanie się drobnej fauny, przy przekraczaniu cieków wodnych drogowymi obiektami inżynieryjnymi,
13. ustala się wykonywanie trwałych nawierzchni terenów dróg, placów i parkingów, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed przenikaniem zanieczyszczeń wraz  
    z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub za pomocą kanałów deszczowych i rowów otwartych (w tym: studni chłonnych) do istniejących cieków lub gruntu, pod warunkiem utrzymania wymaganej czystości odprowadzanych wód,
14. wskazanie obszarów głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP nr 222 – zbiornik Dolina Środkowej Wisły) oraz w strefy pośredniej ochrony sanitarnej ujęcia wód Wodociągu Północnego, na których obowiązuje ochrona wód podziemnych na zasadach wynikających  
    z przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
15. zakaz prowadzenia gospodarki ściekowej w sposób mogący spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu parametrów określających stan jakości wód powierzchniowych  
    i podziemnych, określonego w obowiązujących przepisach odrębnych,
16. w zakresie gospodarki odpadami: zakaz lokalizacji obiektów budowlanych dla usług związanych z odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów,
17. zakaz lokalizacji składowisk odpadów,
18. w zakresie ochrony powietrza: ustalenie stosowania do celów grzewczych i technologicznych mediów i urządzeń nieuciążliwych dla otoczenia, opartych na najlepszych dostępnych technikach,
19. ustala się obowiązek zachowania standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska, stosownie do przepisów z zakresu ochrony środowiska,
20. w zakresie ochrony akustycznej terenów: zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, stosownie do przepisów z zakresu ochrony środowiska: dla poszczególnych terenów,
21. wskazanie i ochrona pomników przyrody w stosunku, do których obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi,
22. ochronę gruntów leśnych przez wprowadzenie ustaleń dla terenów, które otrzymały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, o zachowaniu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zachowaniu drzewostanu leśnego oraz minimalnej powierzchni nowo tworzonych działek;
23. **wymagania dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**, poprzez: ochronę zabytków w formie wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej z ustaleniem nakazu prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
24. **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – poprzez:
25. określenie zasad ochrony środowiska,
26. ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych  
    tj. wymagań zagospodarowania terenów dróg publicznych,
27. ustalenie wysokich wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, ustalenie wskaźników miejsc do parkowania samochodów,
28. walory ekonomiczne przestrzeni - przez ustalenie przeznaczenia terenów oraz wskaźników kształtowania zabudowy adekwatnych do położenia w terenach podmiejskich,  
    z uwzględnieniem atrakcyjności sąsiedztwa terenów leśnych oraz o niskiej intensywności zabudowy, już zabudowanych osiedlami jednorodzinnymi oraz do dalszej realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
29. **prawo własności** wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę  
    w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego - dróg;
30. **potrzeby interesu publicznego** - poprzez wytyczenie podstawowego układu drogowego  
    w powiązaniu z zewnętrznym systemem dróg publicznych, sąsiadującym z obszarem objętym planem;
31. **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej** - określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
32. **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** - poprzez zastosowanie czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.   
    o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
33. **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach** nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

– poprzez zamieszczenie ogłoszeń i obwieszczeń w Biuletynie Informacji Publicznej, w miejscowej prasie, na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, o możliwości składania wniosków oraz uwag do projektu planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej, o możliwości zapoznania  
się z niezbędną dokumentacją sprawy;

Wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu odbyły się w poniższych terminach:

07.11.2011 r. – 07.12.2011 r., dyskusja publiczna odbyła się w dniu 29.11.2011 r.,

20.08.2013 r. – 20.09.2013 r., dyskusja publiczna odbyła się w dniu 28.08.2013 r.,

17.02.2016 r. – 18.03.2016 r., dyskusja publiczna odbyła się w dniu 07.03.2016 r.,

28.09.2016 r. – 19.10.2016 r., dyskusja publiczna odbyła się w dniu 17.10.2016 r.,

19.03.2019 r. – 09.04.2019 r., dyskusja publiczna odbyła się w dniu 25.03.2019 r.

W terminie do dnia 24.04.2019 r. wpłynęło 11 uwag do wyłożonego projektu planu, które zostały rozpatrzone w ustawowym terminie przez Burmistrza Radzymina;

1. **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** - poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę do celów socjalno – bytowych, gospodarczych  
   i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową oraz z indywidualnych ujęć wody.

* **Ze względu na brak zagadnień w obszarze objętym planem, sporządzony plan miejscowy nie zawiera ustaleń, dotyczących:**

1. wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej i krajobrazów kulturowych;
2. potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
3. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

* **Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania  
  z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym uwzględniając zgłaszane   
  uwagi - poprzez ograniczenie projektowanego układu drogowego. Wprowadzono zapisy zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu o charakterze leśnym na obszarze planu.**
* **Przy sytuowaniu nowej zabudowy (i poszczególnych rodzajów przeznaczeń) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:**

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - tj. wskazując w planie niezbędne drogi lokalne, dojazdowe wewnętrzne oraz zapewniające obsługę nowotworzonych terenów budowlanych;
2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej zgodnie z warunkami w uzyskanych zgodach na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
3. planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy usługowej w bezpośrednim sąsiedztwie drogi zbiorczej będącej drogą powiatową, komunikującą północne części gminy z miastem Radzymin;
4. umożliwienie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach obecnie przeznaczonych na zabudowę rekreacji indywidualnej, zgodnie z wnioskami mieszkańców.
5. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy,   
   o której mowa w art. 32 ust. 2.**

Sporządzenie niniejszego planu jest zgodne z wynikami "Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Radzymin za lata 2013-2017 wraz z oceną aktualności dokumentów planistycznych, analizą złożonych wniosków oraz harmonogramem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na lata 2018 – 2020”, sporządzonej w listopadzie 2017 r. i przyjętej uchwałą Rady Miejskiej Radzymina Nr 515/XLV/2017 z dnia 18 grudnia 2017 r., w których to "Analiza" m.in. stwierdza potrzebę prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

1. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały, że łączny prognozowany bilans finansowy planu będzie dodatni po stronie wpływów. Największe przychody mogą wystąpić z tytułu podatków od nieruchomości oraz opłat planistycznych. Wydatki mogą wystąpić z tytułu odszkodowań za wykup gruntów pod drogi oraz budowy infrastruktury technicznej. Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, Faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Opracowany projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone  
w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.