Uchwała Nr ..............

Rady Miejskiej w Radzyminie

z dnia ....................2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla zachodniej części obrębu 01-07 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 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 612/LII/2018 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 23 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części obrębu 01-07 na terenie gminy Radzymin, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin zatwierdzonego Uchwałą Nr 157/X/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 czerwca 2019 r., Rada Miejska w Radzyminie uchwala, co następuje:

1. Przepisy ogólne
	1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części obrębu 01-07 na terenie gminy Radzymin, w dalszej części uchwały zwany planem.
		1. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
		2. Załączniki do uchwały stanowią:
			1. rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
			2. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych 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, stanowiące załącznik nr 3.
	2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
		* 1. **działce budowlanej –** należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
			2. **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
			3. **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
			4. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu lub od wskazanych w planie obiektów;

ograniczenie nie dotyczy tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, schodów wejściowych, podestów oraz podziemnych części budynków, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię;

* + - 1. **przeznaczeniu podstawowym –** należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje na działce budowlanej;
			2. **przeznaczeniu dopuszczalnym –** należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
			3. **terenie –** należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i symbolem literowym;
			4. **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych;
			5. **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;
			6. **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.
	1. 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. strefa lokalizacji zabudowy z dopuszczeniem wysokości do 40,0 m;
			6. nieprzekraczalne linie zabudowy;
			7. pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych;
			8. strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 30,0 m;
			9. strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 50,0 m;
			10. zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.
		1. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.
		2. 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.
1. Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem
	1. 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 produkcyjna, składy i magazyny, zabudowa usługowa oznaczona symbolem **P/U**;
			2. droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem **KD-Z**.
		1. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1 i 2.
	2. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:
		* 1. ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1P/U w sposób uwzględniający jego specyfikę oraz określenie zasad jego zagospodarowania w sposób zapewniający uzyskanie ładu przestrzennego, wyposażenie w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
			2. ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz ustaleniami szczegółowymi dla terenu oznaczonego symbolem 1P/U zawartymi w §17.
	3. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:
		* 1. na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
			2. na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
			3. na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
			4. ze względu na położenie obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Zbiornik Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), użytkowanie i zagospodarowanie nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego, obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które przeciwdziałają zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji, zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających w obszarze objętym planem jakość wód gruntowych i użytkowych;
			5. dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych;
			6. obowiązuje zakaz:
				1. 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,
				2. 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. tereny objęte planem nie podlegają ochronie pod względem akustycznym wg przepisów odrębnych;
			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 oraz kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.
	4. Ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**: na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej i nie ustala się zasad ich ochrony.
	5. Ustala się następujące **zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych**:
		* 1. w obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej;
			2. teren publicznie dostępny stanowi teren komunikacji oznaczony symbolem 2KD-Z – fragment ul. Przemysłowej wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
			3. na terenie wymienionym w pkt 2:
				1. dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej, nie będących odrębnymi budynkami,
				2. ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 12,0 m, dla pozostałych budowli – 5,0 m.
	6. 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 istniejących budynków;
			2. dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku będzie sytuowana zgodnie z tymi liniami, zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku;
			3. zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu oznaczonego symbolem 1P/U określa się:
				1. wskaźniki zagospodarowania terenu,
				2. parametry zabudowy,
				3. wymogi dotyczące elewacji oraz dachów;
			4. dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
				1. dla biur – 1,5 miejsca postojowego na 10 zatrudnionych,
				2. dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych – 2 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni użytkowej, a w przypadku lokali o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m2 minimum 2 miejsca postojowe na lokal,
				3. dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów:

dla samochodów osobowych: 2 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych,

dla samochodów ciężarowych: 1 miejsce postojowe na każde 2000 m2 powierzchni użytkowej,

* + - * 1. 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;
			1. ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
				1. dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 4,
				2. dopuszcza 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,
				3. w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania na tej działce powinna stanowić sumę miejsc przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 4.
	1. Ustala się następujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
		+ 1. nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
			2. dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują parametry zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3.
	2. Ustala się następujące **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**:
		+ 1. dla sieci infrastruktury technicznej określa się:
				1. dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV obowiązują, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 2, wyróżnione na rysunku planu pasy technologiczne o szerokości 12,0 m (po 6,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi), w granicach których obowiązuje:

zakaz lokalizacji budynków oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,

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

warunki lokalizacji pozostałych budynków i obiektów budowlanych muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych,

* + - * 1. dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 mm relacji Wólka Radzymińska – Wyszków wyznacza się strefy kontrolowane, w granicach których obowiązuje zakaz wznoszenia:

w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 30,0 m (po 15,0 m z każdej strony od osi gazociągu mierząc poziomo i prostopadle do osi) – wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże),

w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 50,0 m (po 25,0 m z każdej strony od osi gazociągu mierząc poziomo i prostopadle do osi) – obiektów zakładów przemysłowych,

* + - * 1. dla gazociągu wysokiego ciśnienia, o którym mowa w pkt 1 lit. b obowiązuje:

lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w stosunku do gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,

wszelkie działania prowadzone w strefach kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;

* + - 1. w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV nie obowiązują wyznaczone na rysunku planu pasy technologiczne.
	1. Ustala się następujące **zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji**:
		+ 1. obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 1P/U realizowana będzie poprzez ulice Weteranów, Przemysłową oraz Wróblewskiego, wchodzące w skład podstawowego układu ulicznego miasta;
			2. w ramach terenu oznaczonego symbolem 1P/U dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu zgodnych z przepisami odrębnymi, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 8,0 m;
			3. ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KD-Z ustala się realizację trójkątów widoczności zgodnie z rysunkiem planu.
	2. Ustala się następujące **zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**
		+ 1. w zakresie **uzbrojenia obszaru** ustala się:
				1. lokalizację sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów ustala się w liniach rozgraniczających drogi publicznej, z zachowaniem wzajemnych odległości i odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów odrębnych,
				2. dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi drogi publicznej,
				3. dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
			2. w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
				1. zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej zasilanej z własnego głębinowego ujęcia wód wraz ze stacją uzdatniania zlokalizowanych w ramach terenu oznaczonego symbolem 1P/U, zgodnie z przepisami odrębnymi,
				2. minimalna średnica projektowanych przewodów wodociągowych – 32 mm,
				3. przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
			3. w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych** ustala się:
				1. odprowadzenie ścieków bytowych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do własnej biologiczno-mechanicznej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w ramach terenu oznaczonego symbolem 1P/U, zgodnie z przepisami odrębnymi,
				2. minimalna średnica projektowanych przewodów kanalizacyjnych – 50 mm,
				3. odbiornikiem oczyszczonych wód pościekowych jest rzeka Beniaminówka;
			4. w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
				1. obowiązek zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki poprzez lokalny układ kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych i odprowadzeniem wód do rzeki Beniaminówki, infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub do miejskiego systemu kanalizacji, z zachowaniem retencji opóźniającej odpływ, zgodnie z przepisami lokalnymi oraz przepisami odrębnymi,
				2. wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,
				3. wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych, spływy z  innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika muszą być oczyszczone z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających separacyjnych;
			5. w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
				1. zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 110/15 kV, poprzez sieć średniego i niskiego napięcia, kablową lub napowietrzną oraz stacje transformatorowe SN/nn 15/0,4 kV, słupowe i wnętrzowe,
				2. dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych);
			6. w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
				1. zaopatrzenie w ciepło z lokalnej kotłowni, urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych źródeł ciepła, niskoemisyjnych lub nieemisyjnych, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu przewodowego, oleju niskosiarkowego, biopaliw lub energii odnawialnych,
				2. zaopatrzenie w ciepło do celów technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
				3. dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) oraz urządzenia kogeneracji,
				4. nie dopuszcza się stosowania palenisk na paliwo stałe, z wyłączeniem biopaliw stałych, w lokalnej kotłowni i nowo lokalizowanych budynkach;
			7. w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
				1. zaopatrzenie w gaz poprzez sieć gazową średniego ciśnienia zasilaną z gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 mm Wólka Radzymińska – Wyszków poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe I - go stopnia w Radzyminie i w Wólce Radzymińskiej,
				2. minimalna średnica projektowanych przewodów gazowych – 25 mm,
				3. dopuszcza się zasilanie z miejskiej sieci gazowej urządzeń kogeneracyjnych służących do wytwarzania ciepła lub energii elektrycznej;
			8. w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się: poprzez wykorzystanie 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. wskazuje się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 o maksymalnym ciśnieniu roboczym PN 6,3 relacji Wólka Radzymińska – Wyszków.
	3. Ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów**: tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.
	4. Ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**: teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowi fragment istniejącej drogi publicznej – teren oznaczony symbolem 2KD-Z.
	5. Ustala się **stawkę procentową** służącą naliczaniu opłaty pobieranej z w przypadku zbycia nieruchomości z tytułu wzrostu jej wartości w związku z uchwaleniem planu:
		+ 1. na terenie oznaczonym symbolem 1P/U – 10%;
			2. na terenie oznaczonym symbolem 2KD-Z – 0%.

Przepisy szczegółowe dla terenów

* 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1P/U** ustala się:
		+ 1. przeznaczenie terenu:
				1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, składy i magazyny, zabudowa usługowa,
				2. przeznaczenie dopuszczalne: budynki gospodarcze i garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, place manewrowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
			2. warunki scalania i podziału nieruchomości:
				1. minimalna powierzchnia działki: 3000 m2,
				2. minimalna szerokość frontu działki: 50,0 m,
				3. kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70°-110°,
				4. ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działek lub szerokości frontu działki, o których mowa w lit. a, b, c nie dotyczą wydzieleń:

pod urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,

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

* + - 1. warunki zagospodarowania terenu:
				1. maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
				2. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
				3. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,3,
				4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki budowlanej,
				5. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m2;
			2. warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
			3. zasady i warunki kształtowania zabudowy:
				1. przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9 pkt 1,
				2. obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa lokalizacji zabudowy z dopuszczeniem wysokości do 40,0 m,
				3. maksymalna wysokość zabudowy:

budynki produkcyjne, produkcyjno - usługowe, składy i magazyny: 16,0 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, żurawie itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość: 40,0 m oraz z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w pkt 5 lit. b,

budynki usługowe: 16,0 m,

budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 6,0 m,

* + - * 1. kąt nachylenia połaci dachowych: 0°- 30°,
				2. dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firmy,
				3. dla elewacji budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;
			1. zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
				1. obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §12,
				2. obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §13.
	1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2KD-Z** ustala się:
		+ 1. przeznaczenie terenu:
				1. przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej,
				2. przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
			2. zasady zagospodarowania:
				1. dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

|  |  |
| --- | --- |
| Symbol na rysunku planu | Zasady zagospodarowania |
| **2KD-Z** | * droga istniejąca (ul. Przemysłowa),
* pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami,
* w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 6,6 m do 19,2 m,
 |

* + - * 1. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
				2. kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

Przepisy końcowe

* 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Radzymina.
	2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**UZASADNIENIE**

**do Uchwały Nr ................... Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia ................... 2019 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części obrębu 01-07 na terenie gminy Radzymin**

1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz
w związku z uchwałą Nr 612/LII/2018 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 23 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części obrębu 01-07 na terenie gminy Radzymin.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
2. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie zagospodarowania terenu przemysłowo-usługowego w sposób uwzględniający jego specyfikę oraz określenie zasad jego przekształceń i intensyfikacji zagospodarowania w sposób zapewniający uzyskanie ładu przestrzennego, wyposażenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Ponadto wyznaczono drogę publiczną obsługującą ww. teren.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury spełnia się również poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy regulujących sposób jej sytuowania, określenie wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtujących zabudowę, w tym dotyczących powierzchni zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy, czy udziału powierzchni biologicznie czynnej. Zapisy planu nie ustalają tymczasowego zagospodarowywania
i użytkowania terenów;

1. walory architektoniczne i krajobrazowe:

W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono maksymalną wysokość zabudowy oraz wyznaczono dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych. Wskazano ograniczoną na rysunku planu strefę lokalizacji zabudowy z dopuszczeniem wysokości do 40,0 m. Określono dopuszczalną kolorystykę elewacji i dachów wykluczając kolory jaskrawe z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm oraz ustalając obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów i kolorystyki w ramach działki budowlanej;

1. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Ustalono ograniczenia zagospodarowania wynikające
z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Zbiornik Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy). Wprowadzono zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii. Dla poszczególnych terenów wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w celu ograniczenia presji budowlanej na środowisko. Ustalono zakaz dotyczący odpływu wód opadowych
i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie,
a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej oraz kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich. W granicach obszaru objętego planem nie występują formy ochrony przyrody. Ustalenia planu nie wymagały zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Projekt miejscowego planu wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która była prowadzona równolegle wraz
z procedurą planistyczną;

1. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej;

1. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii. Ustalono, że tereny objęte planem nie podlegają ochronie pod względem akustycznym wg przepisów odrębnych. Określono pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz strefy kontrolowane gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250, wraz z zasadami ich zagospodarowania;

1. walory ekonomiczne przestrzeni:

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w ramach wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta wyposażonej w układ komunikacyjny oraz infrastrukturę techniczną. Usytuowanie obszaru zapewnia łatwą dostępność do podstawowego układu drogowego miasta.

Ponadto w planie uwzględniono zmianę wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest określenie stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów, służącej pobraniu opłaty, tzw. renty planistycznej;

1. prawo własności:

Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr 474/XLI/2014 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 9 września 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 5.

Ustalenia powyższego planu wymagały weryfikacji i aktualizacji. Niniejszy plan nie wpływa negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja układu komunikacyjnego będzie wymagała wykupu części działek przeznaczonych pod tereny dróg, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

1. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Obszar objęty miejscowym planem nie obejmuje terenów zamkniętych związanych
z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami;

1. potrzeby interesu publicznego:

Spełnienie potrzeb interesu publicznego polega głównie na wyznaczeniu terenów przeznaczonych pod obiekty produkcyjne i usługowe, wraz z oznaczeniem strefy lokalizacji zabudowy z dopuszczeniem wysokości do 40,0 m, o co m.in. wnioskowały osoby zainteresowane. Wprowadzenie ww. elementów umożliwi inwestorom dalszy rozwój istniejącego już zakładu produkcyjnego, co przyczyni się do stworzenia nowych miejsc pracy i dodatkowych wpływów
do budżetu gminy z tytułu odprowadzanych podatków i opłat. Potrzeby interesu publicznego zabezpieczono także poprzez określenie zasad obsługi komunikacyjnej oraz wyznaczenie terenu komunikacji, umożliwiającego obsługę terenu budowlanego;

1. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Obszar objęty planem jest wyposażony w układ komunikacyjny oraz infrastrukturę techniczną w zakresie: zaopatrzenia w wodę (z własnego głębinowego ujęcia wód wraz ze stacją uzdatniania zlokalizowanych w ramach terenu oznaczonego symbolem 1P/U), energię elektryczną, gaz, łącza telefoniczne i teleinformatyczne oraz odprowadzania ścieków sanitarnych (do własnej biologiczno-mechanicznej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w ramach terenu oznaczonego symbolem 1P/U). Projekt planu zabezpiecza potrzebę dalszej rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci, poprzez określenie zasad budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej;

1. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Radzyminie uchwały Nr 612/LII/2018 z dnia 23 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części obrębu 01-07 na terenie gminy Radzymin, dnia 31 lipca 2018 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do miejscowego planu w terminie do 21 sierpnia 2018 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach
od 16.07.2019 r. do 06.08.2019 r. Dnia 18.07.2019 r. o godz. 15.00 w Urzędzie Miasta i Gminy Radzymin odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Do dnia 20.08.2019 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi. We wskazanym terminie nie złożono uwag.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu
do publicznego wglądu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miasta. Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko były zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej
na stronie internetowej Urzędu Miasta;

1. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu
do publicznego wglądu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w czasie wyłożenia
do publicznego wglądu był zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miasta. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Miasta i Gminy Radzymin;

1. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Obszar objęty planem posiada dostęp do gminnej sieci wodociągowej. Dla terenu produkcyjno-usługowego objętego niniejszym opracowaniem następuje zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej zasilanej
z własnego głębinowego ujęcia wód wraz ze stacją uzdatniania zlokalizowanych w ramach terenu. Ustalenia planu przewidują ewentualną potrzebę rozbudowy sieci wodociągowej, poprzez określenie zasad budowy nowych wodociągów oraz zasady przebudowy i rozbudowy istniejących.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków (poza proceduralnych), zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu,
jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie nie wpłynęły wnioski do planu. Nie wpłynęły również żadne uwagi na etapie publicznego wyłożenia.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tereny ujęte w granicach planu, przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową, obejmują obecnie zainwestowany teren zakładu produkcyjnego Coca-Cola HBC Polska. Wprowadzana nowa zabudowa stanowi kontynuację i uzupełnienie istniejącego zespołu produkcyjno-składowego. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie indywidualnymi środkami transportu z wykorzystaniem dróg publicznych, zlokalizowanych w pobliżu obszaru objętego planem.

1. Zgodność 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie art. 32 ust. 1 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 wskazano, że poprzednio obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Radzymin, zatwierdzone uchwałą Nr 470/XXXII/2009 z dnia 20 listopada 2009 r. wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr 269/XXIII/2016 z dnia 20 czerwca 2016 r., wymaga korekt ze względu na nowe potrzeby rozwojowe gminy oraz uwzględnienie potrzeb inwestycyjnych. Na skutek potrzeb zgłaszanych przez inwestora, w celu optymalnego wykorzystania potencjału terenu, niezbędna jest zmiana parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów produkcyjno-usługowych, w zachodniej części obrębu 01-07. W związku z powyższym, zasadnym było sporządzenie niniejszego planu.

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

Oceniając wpływ niniejszego projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy
stwierdzić, iż ze względu na to, że obszar posiada pełną dostępność w zakresie obsługi komunikacyjnej
i infrastruktury technicznej, gmina wskutek uchwalenia planu poniesie jedynie minimalne koszty związane z realizacją poszerzenia drogi publicznej. W miejscowym planie wykorzystano istniejące zagospodarowanie, m.in. infrastrukturę techniczną. Ustalenie terenów zabudowy w ramach istniejącej struktury w pewnym zakresie zminimalizuje negatywny wpływ na finanse publiczne,
a wpływy do budżetu z tytułu podatków związanych z nową zabudową będą stanowić stały dochód gminy.