UCHWAŁA NR ............................

RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu Dybów Kolonia na terenie gminy Radzymin – część A

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 339/XXX/2016 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 21 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego obręb Dybów Kolonia oraz części obrębów Radzymin i Wiktorów na terenie gminy Radzymin, zmienioną Uchwałą Nr 186/XIII/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 23 września 2019 r., 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 obszaru obejmującego część obrębu Dybów Kolonia na terenie gminy Radzymin – część A, 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 wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu 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;
        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. **przeznaczeniu podstawowym –** należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje na działce budowlanej;
        8. **przeznaczeniu dopuszczalnym –** należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
        9. **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;
        10. **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych.
   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. pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej;
        7. 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.
2. 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 oraz zabudowa usługowa oznaczona symbolem **P/U**;
        2. drogi publiczne oznaczone symbolem **KD**, w tym:
           1. KD-Z – droga publiczna klasy zbiorczej,
           2. KD-L – droga publiczna klasy lokalnej.
      1. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 4.
   2. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**: dla obszaru, który wchodzi w skład planowanego pasma działalności gospodarczej kształtowanego wzdłuż drogi ekspresowej S8 w rejonie węzłów „Radzymin Północ” i „Radzymin Południe”:
      * 1. wyznacza się teren dla rozwoju działalności gospodarczej: zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczony symbolem 1P/U oraz określa się zasady jego zagospodarowania w sposób zapewniający uzyskanie ładu przestrzennego, wyposażenie w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
        2. wyznacza się układ dróg publicznych oznaczonych symbolem KD;
        3. 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.
        4. obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2.
   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 według przepisów odrębnych;
        9. w celu zapewnienia prawidłowego spływu wód i utrzymania prawidłowych stosunków wodnych w obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów melioracyjnych z możliwością ich przebudowy, przełożenia, rozbudowy według ustaleń planu, w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
        10. 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, zabytkowe stanowiska archeologiczne 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. tereny publicznie dostępne stanowią tereny dróg publicznych oznaczone symbolami 2KD-Z i 3KD-L wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
        3. na terenach wymienionych w pkt 2 ustala się:
           1. zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej,
           2. dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,
           3. maksymalna 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 budynków istniejących,
        2. minimalna odległość zabudowy od dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu wynosi 5,0 m;
        3. zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu oznaczonego symbolem 1P/U określa się:
           1. parametry zabudowy,
           2. zasady stosowania kolorystyki elewacji, kolorystyki i materiałów dachów oraz zasady ich kształtowania,
           3. wskaźniki zagospodarowania terenów;
        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 usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni całkowitej,
           3. 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,
           4. dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów:

dla samochodów osobowych: 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,

dla samochodów ciężarowych: 1 miejsce postojowe na każde 1000 m2 powierzchni całkowitej, dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych zlokalizowanych w dokach magazynowych,

* + - * 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. 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 oraz w dokach magazynowych,
         3. w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc parkingowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych 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. 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 parametry zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3.
  2. Ustala się następujące **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**:
     + 1. dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Radzymin-Niegów obowiązuje, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3, wyróżniony na rysunku planu pas technologiczny o szerokości 38,0 m (po 19,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi),
       2. w pasie technologicznym, o którym mowa w pkt 1 obowiązuje:
          1. zakaz lokalizacji budynków oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
          2. 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,
          3. warunki lokalizacji pozostałych budynków i obiektów budowlanych muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych;
       3. w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV nie obowiązuje wyznaczony na rysunku planu pas technologiczny.
  3. Ustala się następujące **zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji**:
     + 1. zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji ustala się poprzez określenie:
          1. powiązań i zasad funkcjonowania układu drogowego,
          2. klasyfikacji dróg,
          3. linii rozgraniczających terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami;
          4. dla obszaru objętego planem ustala się dostęp do zewnętrznego układu dróg – drogi ekspresowej S8 relacji Warszawa – Białystok oraz obsługę istniejącego i projektowanego zainwestowania poprzez drogi publiczne klasy zbiorczej (KD-Z) i lokalnej (KD-L);
       2. dla terenu oznaczonego symbolem 1P/U oraz wchodzących w jego skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów, obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg w pierwszej kolejności drogami lokalnymi (KD-L), z wykorzystaniem dróg wewnętrznych wyodrębnionych w ramach terenu, a także w drugiej kolejności drogą zbiorczą (KD-Z);
       3. w ramach terenu oznaczonego symbolem 1P/U dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 8,0 m;
       4. ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności o następujących parametrach:
          1. o boku 10,0 m przy skrzyżowaniu z drogą zbiorczą,
          2. o boku 5,0 m przy skrzyżowaniu z drogą lokalną,
          3. o innych wymiarach zgodnie z rysunkiem planu;
       5. dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.
  4. Ustala się następujące **zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**
     + 1. w zakresie **uzbrojenia obszaru** ustala się:
          1. zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów,
          2. 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. zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
          2. minimalna średnica projektowanych przewodów wodociągowych – 32 mm,
          3. dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody,
          4. przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
       3. w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych** ustala się:
          1. docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków sanitarnych w zbiorczym systemie odprowadzania ścieków poprzez budowę kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
          2. minimalna średnica projektowanych przewodów kanalizacyjnych – 50 mm,
          3. do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi,
          4. obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
          5. wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do gminnej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;
       4. w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
          1. 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,
          2. 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,
          3. wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,
          4. wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych, spływy z terenów wokół śmietników ewentualnych myjni samochodowych i punktów napraw samochodowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika muszą być oczyszczone z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających separacyjnych, do ich odprowadzania do odbiorników dopuszcza się lokalne układy sieciowe;
       5. w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
          1. zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 110/15 kV, poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia, kablową lub napowietrzną oraz stacje transformatorowe SN/nn 15/0,4 kV, słupowe i wnętrzowe,
          2. dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne na użytek własny inwestora (bez konieczności przyłączania do sieci) o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
       6. w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
          1. 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 (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
          2. dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne na użytek własny inwestora, o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
          3. 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:
          1. 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,
          2. minimalna średnica projektowanych przewodów gazowych – 25 mm,
          3. 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:
           1. w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejących urządzeń melioracji (podziemne systemy drenarskie) przy zmianie sposobu użytkowania terenu, przed przystąpieniem do zagospodarowania działek budowlanych konieczne jest zabezpieczenie bądź przebudowa urządzeń melioracji w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na sąsiednich terenach, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
           2. w celu eliminacji ograniczeń możliwości inwestycyjnych dopuszcza się przebudowę lub przełożenie rowów melioracyjnych wskazanych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
           3. 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.
  5. 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.
  6. Ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**: tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią projektowane drogi publiczne oznaczone symbolami: 2KD-Z i 3KD-L.
  7. Ustala się **stawkę procentową** służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:
     + 1. na terenie oznaczonym symbolem 1P/U – 5%;
       2. na terenach oznaczonych symbolami: 2KD-Z i 3KD-L – 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 oraz zabudowa usługowa, w tym stacje paliw,
          2. przeznaczenie dopuszczalne: usługi w formie lokali wbudowanych, budynki gospodarcze i garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;
       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, nie dotyczą wydzieleń:

pod obiekty i 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: 70% powierzchni działki budowlanej,
         2. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2,
         3. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0,
         4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,
         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. obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
         2. maksymalna wysokość zabudowy:

budynki produkcyjne, składy i magazyny – 25,0 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, żurawie, silosy, itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość – 40,0 m,

budynki usługowe – 16,0 m,

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

* + - * 1. kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-40°,
        2. dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
        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: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;
       2. zasady zagospodarowania:
          1. droga projektowana,
          2. pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami,
          3. w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 13,8 m do 20,0 m,
          4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
          5. kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.
  2. Dla terenu oznaczonego symbolem **3KD-L** ustala się:
     + 1. przeznaczenie terenu:
          1. przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
          2. przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;
       2. zasady zagospodarowania:
          1. droga projektowana,
          2. szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 m,
          3. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
          4. 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 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część obrębu Dybów Kolonia na terenie gminy Radzymin – część A**

1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta 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 339/XXX/2016 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 21 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego obręb Dybów Kolonia oraz części obrębów Radzymin i Wiktorów na terenie gminy Radzymin, zmienioną Uchwałą Nr 186/XIII/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 23 września 2019 r., która podzieliła pierwotny obszar objęty planem na dwie części: A i B.

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:

W celu zapewnienia ładu przestrzennego określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru, który wchodzi w skład planowanego pasma działalności gospodarczej kształtowanego wzdłuż drogi ekspresowej S8 w rejonie węzłów „Radzymin Północ” i „Radzymin Południe”. Wyznacza się teren dla rozwoju działalności gospodarczej o charakterze produkcyjno-usługowym. oraz układ dróg publicznych obsługujących 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 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Ustalono zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2. Zapisy planu nie ustalają tymczasowego zagospodarowywania i użytkowania terenów, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się użytkowanie zgodne z dotychczasowym;

1. walory architektoniczne i krajobrazowe:

W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono maksymalną wysokość zabudowy oraz wyznaczono dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych. Określono dopuszczalną kolorystykę elewacji i dachów wykluczając kolory jaskrawe 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 obowiązek zabezpieczenia bądź przebudowy urządzeń melioracji w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na sąsiednich terenach. Ustalono również 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, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, zabytkowe stanowiska archeologiczne oraz obiekty dóbr kultury współczesnej i nie ustalono zasad ich ochrony;

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. Tereny objęte planem nie podlegają ochronie pod względem akustycznym według przepisów odrębnych. Określono pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV wraz z zasadami jego zagospodarowania;

1. walory ekonomiczne przestrzeni:

Walory ekonomiczne obszaru objętego planem wynikają głównie z jego położenia w sąsiedztwie drogi ekspresowej S8, w pobliżu węzłów „Radzymin Południe” i „Radzymin Północ” (położonych poza granicami obszaru) i dostępności do tych węzłów poprzez projektowany układ komunikacyjny.

Jest to lokalizacja bardzo korzystna pod względem inwestycyjnym, w szczególności dla inwestycji opierających się na transporcie (produkcyjnych i usługowych). Ponadto w planie uwzględniono zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest określenie wartości 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 430/LI/98 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 19 czerwca 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Radzymin, w którym wyznaczono zabudowę zagrodową, jednorodzinną o charakterze wiejskim tereny rolne, łąki i pastwiska.

Ustalenia ww. planu wymagały weryfikacji i aktualizacji. Niniejszy plan generalnie 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 terenu przeznaczonego pod obiekty produkcyjne i usługowe, co pozwoli inwestorom na lokalizowanie działalności gospodarczej i 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 wyznaczenie układu komunikacyjnego zapewniającego zewnętrzne i wewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru oraz umożliwiającego obsługę terenów budowlanych;

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

Zapewnienie uzbrojenia nowych terenów inwestycyjnych będzie wiązało się z budową bądź częściową rozbudową sieci infrastruktury technicznej, przede wszystkim sieci elektroenergetycznej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej. Ustalenia planu określają zasady 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 339/XXX/2016 z dnia 21 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego obręb Dybów Kolonia oraz części obrębów Radzymin i Wiktorów na terenie gminy Radzymin, dnia 11 kwietnia 2017 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do miejscowego planu w terminie do 5 maja 2017 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie wpłynęły wnioski dotyczące obszaru objętego opracowaniem części A. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 16 lipca 2019 r. do 6 sierpnia 2019 r. Dnia 18 lipca 2019 r. w Urzędzie Miasta i Gminy Radzymin odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Do dnia 20 sierpnia 2019 r. każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł złożyć uwagi. Złożono 16 uwag, z których tylko 2 dotyczyły obecnie procedowanej części A. Nieuwzględnione uwagi zawiera załącznik nr 2 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie.

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. Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był umieszczony na stronie internetowej gminy w BIP;

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 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w czasie wyłożenia do publicznego wglądu był umieszczony na stronie internetowej gminy w BIP. Dokumentacja planistyczna jest dostępna   
w Urzędzie Miasta i Gminy Radzymin.

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

W obszarze objętym planem sieć wodociągowa nie występuje. Zapewnienie wyposażenia nowego terenu zabudowy w sieć wodociągową będzie wiązało się z koniecznością jej rozbudowy lub budowy indywidualnych ujęć wody. Ustalenia planu określają zasady 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 uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

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

Teren przeznaczony pod nową zabudowę położony jest w pobliżu istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miejscowości Dybów Kolonia. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie indywidualnymi środkami transportu z wykorzystaniem drogi ekspresowej S8 poprzez węzeł „Radzymin Południe” zlokalizowany poza obszarem opracowania w sąsiedztwie obszaru objętego planem. Szerokości projektowanych dróg w liniach rozgraniczających są wystarczające dla lokalizacji chodników oraz ścieżek rowerowych.

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 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., wymagało korekt ze względu na nowe potrzeby rozwojowe gminy związane z budową trasy S8 i nowymi możliwościami zagospodarowania terenów położonych wzdłuż niej, co ma również wpływ na ustalenia niniejszego planu. Podkreślono również wzrost zainteresowania terenami inwestycyjnymi w sąsiedztwie budowanej trasy.

Ponadto w ww. analizie stwierdzono częściową nieaktualność uchwały Nr 430/LI/98 z dnia 19 czerwca 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Radzymin, którego ustalenia dotychczas obowiązywały dla obszaru objętego planem. Wskazano, że nieaktualność ww. planu wynika z niepełnego zakresu ustaleń, wymaganych w aktualnym stanie prawnym.

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

W miejscowym planie wykorzystano bliskie sąsiedztwo istniejącego zagospodarowania, m.in. układ komunikacyjnego i infrastruktury technicznej. Takie położenie terenu zabudowy w pewnym zakresie zminimalizuje negatywny wpływ na finanse publiczne. Nakłady finansowe związane z wdrażaniem ustaleń planu będą wiązać się głównie z wykupem gruntów oraz budową nowych połączeń komunikacyjnych. Konieczne będzie również doprowadzenie niezbędnych sieci infrastruktury technicznej. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować koszty budowy infrastruktury technicznej poprzez pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatę adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.