

UCHWAŁA Nr/...../2020
RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE
z dnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzimina Etap 4E.

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.), w związku z Uchwałą Nr 67/VI/2007 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 27 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Radzymin, zmienioną Uchwałą Nr 199/XX/2012 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 28 sierpnia 2012 r., zmienioną Uchwałą Nr 237/XVIII/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 16 grudnia 2019 r., stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzymin, przyjętego Uchwałą Nr 157/X/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 czerwca 2019 r., Rada Miejska w Radzyminie uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Radzimina Etap 4E, zwany dalej „planem”.

§ 2.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3.

1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole cyfrowo - literowe określające przeznaczenie terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi;
 - 5) obszary podlegające ochronie wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych: cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 222 „Dolina Środkowej Wisły”.

3. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania w granicach planu;
 - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu, ze względu na brak ich występowania w granicach planu;
 - 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ze względu na brak ich występowania w granicach planu;
 - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin.

§ 4.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Radzyminie;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, określającym przeznaczenie terenu;
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie ścian zewnętrznych budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 metry.

§ 5.

Użyty w uchwale i na rysunku planu symbol przeznaczenia terenu oznacza: 1UO – zabudowa usług oświaty.

§ 6.

1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenu.
2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz parkingów i miejsc do parkowania.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się kwalifikację terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

§ 8.

1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 222 „Dolina Środkowej Wisły”.
2. W granicach Zbiornika, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz utwardzania lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

§ 9.

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 120°.
2. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 10.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez ulice: Jana Kochanowskiego, Marii Konopnickiej, Marii Curie-Skłodowskiej, położone poza granicami planu i bezpośrednio do niego przylegające;
- 2) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) dla handlu detalicznego – 1 miejsc do parkowania na 50m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 3 pracowników,
 - b) dla usług ochrony zdrowia – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej i 3 miejsca do parkowania na 10 pracowników,
 - c) dla usług kultury, oświaty oraz sportu i rekreacji - 5 miejsc do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej i 2 miejsca do parkowania na 5 pracowników;
- 3) dla wymaganej liczby miejsc do parkowania, określonej w pkt 2, należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania do obsługi terenu w drogach publicznych położonych poza granicami planu.

§ 11.

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

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury na całym obszarze planu, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie obsługi infrastrukturą techniczną z dróg publicznych położonych poza granicami planu i bezpośrednio do nich przylegających;

- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
 - b) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 32 mm;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) dopuszczenie realizacji sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach terenu,
 - c) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
 - d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm,
 - e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 300 mm, z zastosowaniem systemów drenażowych i przykanalików o minimalnej średnicy 200 mm;
- 6) dla systemu elektroenergetycznego:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie rozbudowy napowietrznych sieci elektroenergetycznych oraz przebudowy na sieci kablowe,
 - c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wewnętrznym,
 - d) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), o mocy nie przekraczającej 50 kW, za wyjątkiem źródeł energii wykorzystujących siłę wiatru;
- 7) dla systemu gazowego:
 - a) dopuszczenie realizacji sieci gazowych niskiego i średniego ciśnienia,
 - b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych,
 - c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;
- 8) dla systemu zaopatrzenia w ciepło – dostawa ciepła z indywidualnych źródeł ciepła lub miejskiej sieci ciepłowniczej, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej oraz urządzeń określonych w pkt. 6 lit. d;
- 9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami obowiązującymi w Gminie Radzymin;
- 10) dla systemu telekomunikacyjnego – obsługę telekomunikacyjną obszaru planu w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 12.

W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, niezwiązanych z realizacją inwestycji docelowych.

§ 13.

Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 1% dla terenu 1UO.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenu wyodrębnionego w planie.

§ 14.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług oświaty;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) zabudowy usług handlu detalicznego, ochrony zdrowia, kultury oraz sportu i rekreacji, jako uzupełnienie przeznaczenia terenu,
 - b) dróg wewnętrznych,
 - c) miejsc do parkowania,
 - d) urządzeń budowlanych związanych z obsługą zabudowy, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych,
- 3) nakaz realizacji urządzeń i projektowania w sposób umożliwiający dostęp do terenów i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - b) forma dachów: jednospadowa, dwuspadowa i wielospadowa o nachyleniu głównych połaci dachu do 45⁰, dachy płaskie lub dachy oparte na łuku,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 25%,
 - f) dopuszczalna powierzchnia całkowita dla usług handlu w oddzielnych budynkach – do 50 m²,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m².

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Radzymina.

§ 16.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Radzyminie