UCHWAŁA NR ..............

RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obrębu Zwierzyniec 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 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz w związku z uchwałą Nr 334/XXX/2016 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 21 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zwierzyniec na terenie gminy Radzymin, zmienioną uchwałą Nr 283/XXI/2020 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 6 kwietnia 2020 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 obrębu Zwierzyniec 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 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, dla nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu od terenów oznaczonych symbolem WSr w odniesieniu do wcześniej wymienionych elementów budynku ustalonego odstępstwa nie stosuje się;
			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 danym terenie;
			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;
			11. **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych.
	3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
		* 1. granica obszaru objętego planem;
			2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
			3. cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;
			4. przeznaczenie terenów;
			5. nieprzekraczalne linie zabudowy;
			6. strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
			7. strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu;
			8. pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych;
			9. strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 o szerokości 30,0 m;
			10. strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 o szerokości 40,0 m;
			11. strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 o szerokości 50,0 m;
			12. obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% (w których zawiera się prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 10%);
			13. obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2%;
			14. 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 mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem **MN**;
			2. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna oznaczona symbolem **MNe**;
			3. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczona symbolem **MN/U**;
			4. zabudowa usługowa oznaczona symbolem **U**;
			5. zabudowa produkcyjna, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa oznaczona symbolem **P/U**;
			6. lasy oznaczone symbolem **ZL**;
			7. zieleń naturalna oznaczona symbolem **ZN**;
			8. łąki i pastwiska oznaczone symbolem **RŁ**;
			9. tereny rolnicze oznaczone symbolem **R**;
			10. wody powierzchniowe śródlądowe – rowy melioracyjne oznaczone symbolem **WSr**;
			11. komunikacja kolejowa oznaczona symbolem **KK**;
			12. drogi publiczne oznaczone symbolem **KD**, w tym:
				1. KD-S – droga publiczna klasy ekspresowej,
				2. KD-Z – droga publiczna klasy zbiorczej,
				3. KD-L – droga publiczna klasy lokalnej,
				4. KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej;
			13. drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW**.
		1. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziałach 3 i 4 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 5:
			1. dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 11 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
			2. sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt 12 i 13 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.
	2. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:
		* 1. 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”:
				1. w części wschodniej obszaru powiązanej poprzez układ komunikacyjny z dostępnością do węzła „Radzymin Północ”, wyznacza się tereny dla rozwoju działalności gospodarczej – zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczone symbolem P/U o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
				2. w części zachodniej i północnej obszaru wyznacza się:

w rejonie istniejących dróg tereny dla uzupełnień i rozwoju zabudowy: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczone symbolem MN/U, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczone symbolem MNe położone w otoczeniu terenów rolniczych oznaczonych symbolem R, zabudowy usługowej oznaczone symbolem U – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,

w dolinie rzeki Rządzy stanowiącej lokalny korytarz ekologiczny tereny łąk i pastwisk oznaczone symbolem RŁ,

* + - * 1. wyznacza się tereny towarzyszące: lasów oznaczone symbolem ZL, zieleni naturalnej oznaczone symbolem ZN oraz wód powierzchniowych śródlądowych – rowów melioracyjnych oznaczone symbolem WSr,
				2. wskazuje się węzeł „Radzymin Północ” oraz wyznacza się układ dróg publicznych oznaczonych symbolem KD i wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, tereny komunikacji kolejowej oznaczone symbolem KK stanowiące fragment linii kolejowej relacji Legionowo – Tłuszcz;
			1. ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w §9 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
			2. obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2.
	1. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:
		+ 1. wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
			2. na obszarze objętym planem nie występują inne niż wymienione w pkt 1 formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
			3. na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
			4. na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
			5. ze względu na położenie obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Zbiornik Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), użytkowanie i zagospodarowanie nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego, obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które przeciwdziałają zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji, zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających w obszarze objętym planem jakość wód gruntowych i użytkowych;
			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 przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenów oznaczonych symbolami: P/U, KK oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej;
				3. lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
			7. w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi zlokalizowanych w zasięgu uciążliwości drogi ekspresowej obowiązuje zastosowanie środków technicznych zapewniających zminimalizowanie poziomu hałasu, drgań i innych emisji;
			8. obowiązuje zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
			9. w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
				1. dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNe jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
				2. dla terenów oznaczonych symbolem MN/U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
				3. dla terenu oznaczonego symbolem 1U jak dla terenów związanych z czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
			10. 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;
			11. 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.
	2. Ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**:
		+ 1. na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej;
			2. na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
			3. na obszarze objętym planem występują zabytkowe stanowiska archeologiczne oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerami:
				1. AZP 52-68/61 (ślady osadnictwa z młodszej epoki kamienia oraz z wczesnej epoki brązu),
				2. AZP 52-68/66 – fragment (ślady osadnictwa z młodszej epoki kamienia oraz z wczesnej epoki brązu),
				3. AZP 52-68/67 – fragment (ślady osady z epoki brązu oraz osady i cmentarzyska z epoki żelaza),
				4. AZP 52-68/68 – fragment (ślady osady z młodszej epoki kamienia i z wczesnej epoki brązu oraz z późnej epoki brązu i wczesnej epoki żelaza),
				5. AZP 52-68/69 – fragment (ślady osady z młodszej epoki kamienia i z wczesnej epoki brązu, osady

i cmentarzyska z późnej epoki brązu i epoki żelaza oraz osady z okresu średniowiecznego),

* + - * 1. AZP 52-68/70 (ślady osady i cmentarzyska z epoki brązu),
				2. AZP 52-68/71 – fragment (ślady osady z epoki brązu i z wczesnej epoki żelaza),
				3. AZP 52-68/75 – fragment (ślady osady z młodszej epoki kamienia i z epoki brązu oraz cmentarzyska z epoki żelaza),
				4. AZP 52-68/76 – fragment (ślady osadnictwa z wczesnej epoki żelaza),
				5. AZP 52-68/77 – fragment (ślady osadnictwa z epoki brązu oraz osady i cmentarzyska z epoki żelaza),
				6. AZP 52-68/88 (ślady osadnictwa z wczesnej epoki brązu);
			1. ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych,  o których mowa w pkt 3), wskazane na rysunku planu, w których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
	1. Ustala się następujące **zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych**:
		+ 1. w obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej;
			2. wyznacza się układ miejsc i terenów publicznie dostępnych w skład, którego wchodzą:
				1. tereny zieleni naturalnej ZN,
				2. drogi publiczne KD o ustalonych w planie klasach,
				3. drogi wewnętrzne KDW;
			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.
	2. 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 – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
			2. minimalna odległość zabudowy od dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu wynosi 5,0 m;
			3. zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 dom/1 lokal mieszkalny,
				2. dla zabudowy zagrodowej – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, przy realizacji przeznaczenia dopuszczalnego w zakresie agroturystyki – dodatkowe 1 miejsce postojowe na każdy pokój usług agroturystycznych,
				3. dla biur – 1,5 miejsca postojowego na 10 zatrudnionych,
				4. dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni całkowitej,
				5. 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
				6. dla usług zdrowia – 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
				7. 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. dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach dróg publicznych: przy ulicach lokalnych
				KD-L i dojazdowych KD-D, których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi nie mniej niż 12,0 m,
				3. 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,
				4. 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 istniejących budynków, których obecny sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remont i przebudowę;
			2. dla lokali użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remonty i przebudowę;
			3. na rysunku planu wskazuje się obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% (w których zawiera się 10%) położone w dolinie rzeki Rządzy, dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
			4. na rysunku planu wskazuje się obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2% położone w dolinie rzeki Rządzy, dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
			5. na rysunku planu określa się strefę ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu, w której dla zagospodarowania i zabudowy obowiązują przepisy odrębne;
			6. dla sieci infrastruktury technicznej określa się:
				1. dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV obowiązują, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 7, 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 z pomieszczeniami przeznaczonymi 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 relacji Wólka Radzymińska – Wyszków wyznacza się strefy kontrolowane, w granicach których obowiązuje zakaz wznoszenia:

w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 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 DN 250 o szerokości 40,0 m (po 20,0 m z każdej strony od osi gazociągu mierząc poziomo i prostopadle do osi) – budynków mieszkalnych,

w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 o szerokości 50,0 m (po 25,0 m z każdej strony od osi gazociągu mierząc poziomo i prostopadle do osi) – zespołów wiejskich budynków mieszkalnych o zwartej zabudowie,

* + - * 1. dla gazociągu wysokiego ciśnienia, o którym mowa w pkt 6 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 ograniczenia, o których mowa w pkt 6 lit. a;
			2. w obszarze objętym planem tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu na podstawie przepisów odrębnych i oznaczone na rysunku planu, stanowi działka nr ew. 161, obręb geodezyjny Zwierzyniec.
	1. 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;
			2. dla obszaru objętego planem ustala się:
				1. główne powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z Warszawą i zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi droga ekspresowa S8 relacji Warszawa-Białystok oznaczona symbolem 1KD-S,
				2. powiązania wewnętrzne – dostęp do zewnętrznego układu dróg i obsługę istniejącego i projektowanego zainwestowania poprzez sieć:

dróg publicznych – zbiorczych (KD-Z),

dróg publicznych – lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D),

dróg wewnętrznych (KDW);

* + - 1. dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów, obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg w pierwszej kolejności ulicami: dojazdowymi (KD-D), lokalnymi (KD-L), z wykorzystaniem dróg wewnętrznych wyodrębnionych w ramach poszczególnych terenów, a także w drugiej kolejności ulicami zbiorczymi (KD-Z);
			2. dopuszcza się realizację dodatkowych dróg wewnętrznych poza wyznaczonymi na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 8,0 m;
			3. ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności o następujących parametrach:
				1. o boku 10,0 m przy skrzyżowaniach z drogami zbiorczymi,
				2. o boku 5,0 m przy skrzyżowaniach z drogami lokalnymi, dojazdowymi,
				3. o innych wymiarach zgodnie z rysunkiem planu;
			4. dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.
	1. 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, z możliwością realizacji indywidualnych przyzakładowych oczyszczalni ścieków spełniających wymogi przepisów odrębnych,
				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 (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 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.
	2. 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.
	3. Ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**: następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny inwestycji celu publicznego:
		+ 1. o znaczeniu lokalnym tereny istniejących i projektowanych dróg publicznych oznaczone symbolami:
			KD-Z, KD-L i KD-D oraz teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 1U;
			2. o znaczeniu ponadlokalnym: teren istniejącej drogi publicznej oznaczony symbolem: 1KD-S oraz tereny komunikacji kolejowej oznaczone symbolem KK.
	4. Ustala się **stawkę procentową** służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:
		+ 1. na terenach oznaczonych symbolami: MN, MNe, MN/U – 30%;
			2. na terenach oznaczonych symbolami: U, P/U – 5%;
			3. na pozostałych terenach w wysokości 0%.

Przepisy szczegółowe dla terenów

* 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN** ustala się:
		+ 1. przeznaczenie terenów:
				1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
				2. przeznaczenie dopuszczalne: lokale usługowe wbudowane w budynek mieszkalny, 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 – 1000 m2,
				2. minimalna szerokość frontu działki – 18,0 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: 40% 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: 0,6,
				4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
				5. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m2, nie dotyczy 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 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;
			2. zasady i warunki kształtowania zabudowy:
				1. obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
				2. budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°,
				3. forma zabudowy mieszkaniowej: budynki wolnostojące,
				4. maksymalna wysokość zabudowy:

budynki mieszkalne jednorodzinne: 10,0 m,

budynki gospodarcze i garaże: 5,0 m,

obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,

* + - * 1. kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-40°,
				2. dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
				3. dla elewacji budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki,
				4. pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglastych, brązowych, grafitowych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych;
			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 terenów oznaczonych symbolami: **1MNe**, **2MNe**, **3MNe**, **4MNe**, **5MNe**, **6MNe**, **7MNe**, **8MNe**, **9MNe** ustala się:
		+ 1. przeznaczenie terenów:
				1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna,
				2. przeznaczenie dopuszczalne: lokale usługowe wbudowane w budynek mieszkalny, 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 – 1200 m2,
				2. minimalna szerokość frontu działki – 25,0 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: 30% powierzchni działki budowlanej,
				2. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05,
				3. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
				4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
				5. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m2, nie dotyczy 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 dla istniejącej zabudowy:
				1. 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;
				2. dla istniejącej zabudowy zagrodowej i budynków gospodarczych związanych z obsługą rolnictwa dopuszcza się przebudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
			2. zasady i warunki kształtowania zabudowy:
				1. obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
				2. budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°,
				3. forma zabudowy mieszkaniowej: budynki wolnostojące,
				4. maksymalna wysokość zabudowy:

budynki mieszkalne jednorodzinne: 10,0 m,

budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej: 10,0 m,

budynki gospodarcze i garaże: 5,0 m,

budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa: 12,0 m,

obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,

* + - * 1. kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-40°,
				2. dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
				3. dla elewacji budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki,
				4. pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglastych, brązowych, grafitowych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych;
			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 terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U**, **2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U** ustala się:
		+ 1. przeznaczenie terenów:
				1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
				2. przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa, lokale usługowe wbudowane w budynek mieszkalny, 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 – 1000 m2,
				2. minimalna szerokość frontu działki – 20,0 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: 40% powierzchni działki budowlanej,
				2. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
				3. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,
				4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
				5. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m2, nie dotyczy 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 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;
			2. zasady i warunki kształtowania zabudowy:
				1. obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
				2. budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°,
				3. forma zabudowy mieszkaniowej: budynki wolnostojące,
				4. maksymalna wysokość zabudowy:

budynki mieszkalne jednorodzinne: 10,0 m,

budynki usługowe: 12,0 m,

budynki gospodarcze i garaże: 5,0 m,

obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 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,
				4. pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglastych, brązowych, grafitowych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych;
			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 terenów oznaczonych symbolami: **1U**, **2U, 3U** ustala się:
		+ 1. przeznaczenie terenów:
				1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
				2. przeznaczenie dopuszczalne: garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne, dla terenu oznaczonego symbolem 1U usługi publiczne, w tym sportu i rekreacji;
			2. warunki scalania i podziału nieruchomości:
				1. minimalna powierzchnia działki – 1000 m2,
				2. minimalna szerokość frontu działki – 20,0 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: 50% powierzchni działki budowlanej,
				2. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
				3. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,9,
				4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

dla terenów oznaczonych symbolami:1U i 3U – 20%,

dla terenu oznaczonego symbolem 2U – 25%,

* + - * 1. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m2, nie dotyczy 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 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;
			2. zasady i warunki kształtowania zabudowy:
				1. obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
				2. budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°,
				3. maksymalna wysokość zabudowy:

budynki usługowe: 12,0 m,

garaże: 6,0 m,

obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 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,
				4. pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglastych, brązowych, grafitowych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych;
			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 terenów oznaczonych symbolami: **1P/U**, **2P/U** ustala się:
		+ 1. przeznaczenie terenów:
				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 – 2000 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: 75% 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: 1,8,
				4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,
				5. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m2, nie dotyczy 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 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;
			2. zasady i warunki kształtowania zabudowy:
				1. obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
				2. maksymalna wysokość zabudowy:

budynki produkcyjne, składy i magazyny, towarzyszące obiekty budowlane inne niż budynki: 25,0 m,

budynki usługowe: 18,0 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 terenów oznaczonych symbolami: **1ZL**, **2ZL**, **3ZL** ustala się:
		+ 1. przeznaczenie podstawowe terenów: lasy;
			2. warunki zagospodarowania terenów:
				1. obowiązuje zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,
				2. obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych (innych niż budynki) związanych z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.
	2. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZN**, **2ZN** ustala się:
		+ 1. przeznaczenie terenów:
				1. przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna,
				2. przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
			2. warunki zagospodarowania terenu:
				1. obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleni w ramach węzła „Radzymin Północ”,
				2. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
				3. kształtowanie zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustaleniami §8 pkt 3,
				4. obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §12 pkt 3.
	3. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1RŁ**, **2RŁ**, **3RŁ**, **4RŁ**, **5RŁ** ustala się:
		+ 1. przeznaczenie terenów:
				1. przeznaczenie podstawowe: łąki i pastwiska,
				2. przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;
			2. warunki zagospodarowania terenu:
				1. obowiązuje zachowanie terenów podmokłych, lokalnych zagłębień terenu z wodą okresowo stojącą, pokrytych roślinnością szuwarową lub łęgową,
				2. dopuszcza się rolnicze użytkowanie,
				3. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
				4. maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 12,0 m,
				5. obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §12 pkt 3 lub poprzez inne tereny sąsiednie.
	4. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1R**, **2R**, **3R**, **4R**, **5R**, **6R**, **7R**, **8R** ustala się:
		+ 1. przeznaczenie terenów:
				1. przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
				2. przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;
			2. warunki zagospodarowania terenu:
				1. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
				2. maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej– 12,0 m,
				3. obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §12 pkt 3 lub poprzez inne tereny sąsiednie.
	5. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1WSr**, **2WSr**, **3WSr**, **4WSr, 5WSr**, **6WSr**, **7WSr**, **8WSr**, **9WSr**, **10WSr**, **11WSr**, **12WSr**, **13WSr**, **14WSr**, **15WSr**, **16WSr**, **17WSr**, **18WSr**, **19WSr**, **20WSr** ustala się:
		+ 1. przeznaczenie terenów:
				1. przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe – rowy melioracyjne,
				2. przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
			2. warunki zagospodarowania terenu:
				1. obowiązuje zachowanie i utrzymanie drożności rowów,
				2. dopuszcza się częściowe przekrycie rowów, np. dla potrzeb realizacji dojazdów i dojść do działek budowlanych, pod warunkiem zachowania ciągłości poszczególnych rowów,
				3. dopuszcza się przebudowę i rozbudowę rowów zgodnie z przepisami odrębnymi,
				4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
				5. obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §12 pkt 3 lub poprzez inne tereny sąsiednie.
	6. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KK**, **2KK**, **3KK** ustala się:
		+ 1. przeznaczenie terenów:
				1. przeznaczenie podstawowe: infrastruktura komunikacji kolejowej,
				2. przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
			2. warunki zagospodarowania terenu:
				1. zachowuje się istniejące zagospodarowanie w formie linii kolejowej nr 10 relacji Legionowo – Tłuszcz z dopuszczeniem jej budowy, przebudowy i rozbudowy,
				2. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0%,
				3. obowiązuje zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi o transporcie kolejowym.

Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

* 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-S** ustala się:
		+ 1. przeznaczenie terenu:
				1. przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy ekspresowej w ciągu drogi krajowej S8,
				2. przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej;
			2. zasady zagospodarowania:
				1. zgodnie z rysunkiem planu pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami,
				2. w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 13,8 m do 169,7 m,
				3. ustala się powiązanie drogowe w obszarze objętym planem: węzeł „Radzymin Północ” łączący drogę ekspresową S8 z drogami oznaczonymi symbolami 2KD-Z i 3KD-Z w ramach, którego dopuszcza się:

skrzyżowanie dwupoziomowe zlokalizowane na terenach zamkniętych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu na podstawie przepisów odrębnych (linia kolejowa nr 10 relacji Legionowo – Tłuszcz),

skrzyżowanie dwupoziomowe z drogą oznaczoną symbolami: 3KD-Z i 4KD-Z,

skrzyżowanie dwupoziomowe z drogą oznaczoną symbolem 2KD-Z,

* + - * 1. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
				2. kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.
	1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KD-Z**, **2KD-Z**, **3KD-Z**, **4KD-Z** ustala się:
		+ 1. przeznaczenie terenów:
				1. przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej,
				2. przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;
			2. zasady zagospodarowania:
				1. dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

|  |  |
| --- | --- |
| Symbol na rysunku planu | Zasady zagospodarowania |
| **1KD-Z** | * droga istniejąca (ul. Zawadzka),
* szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 20,0 m do 21,3 m,
 |
| **2KD-Z** | * droga istniejąca,
* szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 20,0 m do 75,3 m,
 |
| **3KD-Z** | * droga istniejąca,
* szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 15,0 m do 43,8 m,
 |
| **4KD-Z** | * droga istniejąca,
* szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 18,5 m do 19,8 m.
 |

* + - * 1. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
				2. kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.
	1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KD-L, 2KD-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. dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

|  |  |
| --- | --- |
| Symbol na rysunku planu | Zasady zagospodarowania |
| **1KD-L** | * droga istniejąca w części wymagająca dostosowania do obsługi przyległych terenów,
* szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m,
 |
| **2KD-L** | * droga istniejąca,
* szerokość w liniach rozgraniczających: 20,0 m,
 |

* + - * 1. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
				2. kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.
	1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D** ustala się:
		+ 1. przeznaczenie terenów:
				1. przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
				2. przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;
			2. zasady zagospodarowania:
				1. dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

|  |  |
| --- | --- |
| Symbol na rysunku planu | Zasady zagospodarowania |
| **1KD-D** | * droga istniejąca (wybudowana w ramach drogi S8) wymagająca dostosowania do obsługi przyległych terenów,
* szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 15,4 m do 33,6 m,
 |
| **2KD-D** | * droga projektowana,
* zakończona placem do zawracania,
* szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 12,4 m do 14,9 m,
 |
| **3KD-D** | * droga istniejąca (ul. Czajki),
* szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
 |

* + - * 1. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
				2. kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.
	1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**ustala się:
		+ 1. przeznaczenie terenów:
				1. przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,
				2. przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej;
			2. zasady zagospodarowania:
				1. dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

|  |  |
| --- | --- |
| Symbol na rysunku planu | Zasady zagospodarowania |
| **1KDW** | * droga projektowana,
* zakończona placem do zawracania,
* szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m,
 |
| **2KDW** | * droga projektowana,
* zakończona placem do zawracania,
* szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m,
 |
| **3KDW** | * droga istniejąca (ul. Żurawia),
* zakończona placem do zawracania,
* szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m,
 |
| **4KDW** | * droga istniejąca,
* zakończona placem do zawracania,
* szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 9,5 m do 13,4 m,
 |
| **5KDW** | * droga istniejąca,
* szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,4 m do 25,9 m,
 |
| **6KDW** | * droga istniejąca,
* szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,0 m do 9,1 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 .................... 2020 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu
Zwierzyniec 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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 713), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz w związku z uchwałą Nr 334/XXX/2016 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 21 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zwierzyniec na terenie gminy Radzymin, zmienioną uchwałą Nr 283/XXI/2020 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 6 kwietnia 2020 r.

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”. W części wschodniej obszaru powiązanej poprzez układ komunikacyjny z dostępnością do węzła „Radzymin Północ”, wyznacza się tereny dla rozwoju działalności gospodarczej o charakterze produkcyjno-usługowym. W części zachodniej obszaru wyznacza się: w rejonie istniejących dróg tereny dla uzupełnień i rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej położone w otoczeniu terenów rolniczych, a także zabudowy usługowej. W dolinie rzeki Rządzy stanowiącej lokalny korytarz ekologiczny ustalono tereny łąk i pastwisk. Jako towarzyszące wyznaczono tereny lasów, zieleni naturalnej oraz wód powierzchniowych śródlądowych – rowów melioracyjnych. Ponadto wskazano węzeł „Radzymin Północ” oraz ustalono układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących powyższe tereny. Wyznaczono również teren infrastruktury komunikacji kolejowej stanowiący fragment linii kolejowej relacji Legionowo – Tłuszcz.

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. 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 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. Pozostawiono obecnie istniejące tereny leśne, a także znaczną część obecnie występujących, otwartych terenów rolnych. Wyznaczono tereny zieleni naturalnej na gruntach bezpośrednio związanych z węzłem „Radzymin Północ”, a także łąki i pastwiska, które stanowią najważniejszy walor krajobrazowy obszaru objętego planem – znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenów oznaczonych symbolami P/U, KK oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej 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. Wskazano istniejące rowy melioracyjne do przebudowy lub przełożenia, w celu zapewnienia właściwego spływu wód i utrzymania należytych stosunków wodnych. 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. 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. Występują stanowiska archeologiczne, dla których wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

1. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

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, częściowy zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenów oznaczonych symbolami P/U, KK, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii. Dla poszczególnych terenów ustalono kategorie w zakresie ochrony przed hałasem. Dodatkowo dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi zlokalizowanych w zasięgu uciążliwości drogi ekspresowej ustalono obowiązek stosowania środków technicznych zapewniających zminimalizowanie poziomu hałasu, drgań i innych emisji. W celach przeciwpożarowych wyznaczono strefy ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu. Określono pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz strefy kontrolowane gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 wraz z zasadami ich zagospodarowania, a także ustalono obowiązek realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych.

1. walory ekonomiczne przestrzeni:

Walory ekonomiczne obszaru objętego planem wynikają głównie z lokalizacji w jego granicach węzła „Radzymin Północ” i dostępności do niego poprzez projektowany układ komunikacyjny. Jest to lokalizacja bardzo korzystna pod względem inwestycyjnym, w szczególności dla inwestycji opierających się na transporcie (produkcyjnych i usługowych). W celu wykorzystania tych walorów, w części wschodniej obszaru objętego planem wyznaczono tereny dla rozwoju działalności gospodarczej: produkcyjne oraz usługowe, które pozwolą w największym stopniu wykorzystać dogodne położenie. Natomiast w części zachodniej i północnej, w oparciu o istniejące zagospodarowanie wzdłuż dróg, wyznaczono tereny dla uzupełnień i rozwoju głównie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej w otoczeniu terenów rolniczych, łąk i pastwisk. 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 obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte następującymi uchwałami:

* 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, usługową, lasy, tereny rolne, łąki i pastwiska;
* Nr 131/XI/2003 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 31 października 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „WĘZEŁ RADZYMIN II” na drodze krajowej nr 8, gmina Radzymin, którego celem było umożliwienie podjęcia inwestycji drogowej trasy S8 oraz jej węzła;

Ustalenia powyższych planów wymagały weryfikacji i aktualizacji. Niniejszy plan nie wpływa negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa, podwyższając wartość nieruchomości szczególnie na terenach oznaczonych symbolami P/U. 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 planem miejscowym 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 budowlanych, o co m.in. wnioskowały osoby zainteresowane, również poza procedurą formalną. Tyczy się to terenów przeznaczonych pod obiekty produkcyjne i usługowe, ale również pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Udostępnienie terenów pod zabudowę produkcyjno-usługową pozwoli inwestorom na lokalizowanie działalności gospodarczej na tych terenach, 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 uwzględniającego drogi istniejące oraz projektowane, zapewniające zewnętrzne i wewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru oraz umożliwiające obsługę terenów budowlanych.

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

Zapewnienie podstawowego uzbrojenia 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 334/XXX/2016 z dnia 21 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zwierzyniec 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 żadne wnioski do projektu planu. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 03.09.2019 r. do 24.09.2019 r. Dnia 16.09.2019 r. w Urzędzie Miasta i Gminy Radzymin odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Do dnia 08.10.2019 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi. Złożono 69 pism z uwagami, które częściowo zostały uwzględnione.

Projekt planu wyłożono po raz drugi do publicznego wglądu w dniach od 07.01.2020 r.
do 28.01.2020 r. Dnia 20.01.2020 r. w Urzędzie Miasta i Gminy Radzymin odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Do dnia 11.02.2020 r. każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł złożyć uwagi. Złożono 42 pisma z uwagami, które częściowo zostały uwzględnione.

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 tablicach ogłoszeń oraz
w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej urzędu. Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był również umieszczony na stronie internetowej urzędu 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 tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej urzędu 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 również umieszczony na stronie internetowej urzędu w BIP. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Miasta i Gminy Radzymin.

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

Zapewnienie wyposażenia nowych terenów 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 wniosków i 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.

Tereny przeznaczone pod nową zabudowę mieszkaniową w zachodniej części obszaru stanowią kontynuację i uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miejscowości Zwierzyniec, natomiast lokalizacja w części wschodniej terenów przeznaczonych pod rozwój działalności gospodarczej pozwoli wykorzystać potencjał ekonomiczny obszaru, przy jednoczesnym maksymalnym ograniczeniu transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo węzła „Radzymin Północ”. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie indywidualnymi środkami transportu z wykorzystaniem drogi ekspresowej S8. Szerokości projektowanych dróg publicznych 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 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

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 stwierdzono częściową nieaktualność uchwały Nr 430/LI/98 z dnia 19 czerwca 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Radzymin, który obowiązuje dla niemal całego obszaru objętego planem. Stwierdzono również częściową nieaktualność uchwały Nr 131/XI/2003 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 31 października 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „WĘZEŁ RADZYMIN II” na drodze krajowej nr 8, gmina Radzymin. Nieaktualność powyższych planów wynika m.in. z niepełnego zakresu ustaleń wymaganych w aktualnym stanie prawnym. 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., wymaga korekt ze względu na nowe potrzeby rozwojowe gminy związane z budową trasy S8 i nowymi możliwościami rozwoju usług wzdłuż niej, co ma również wpływ na opracowywane miejscowe plany. Podkreślono wzrost zainteresowania terenami inwestycyjnymi w sąsiedztwie budowanej trasy.

W swojej treści merytorycznej plan uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w pkt 2 lit. e niniejszego uzasadnienia.

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

W miejscowym planie wykorzystano istniejące zagospodarowanie, m.in. układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną. Ustalenie terenów zabudowy w ramach istniejącej struktury 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 do nowych terenów inwestycyjnych 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 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.