DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 10 marca 2022 r.

Poz. 2799

Podpisany przez:
Anna Teresa Gogolowicz
Data: 2022-03-10 11:42:34

UCHWAŁA NR 569/XLI/2022
RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE

z dnia 24 stycznia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Nowy Janków, 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 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 370/XXVI/2020 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 9 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Nowy Janków, na terenie Gminy Radzymin, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin, przyjętego Uchwałą Nr 157/X/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionego Uchwałą Nr 427/XXX/2021 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 29 marca 2021 r., Rada Miejska w Radzyminie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Nowy Janków, na terenie Gminy Radzymin, w dalszej części uchwały zwany planem.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4.

§ 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; ograniczenie nie dotyczy tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, podestów, schodów wejściowych, pochylni 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) **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;

8) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych;

9) **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) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu;

7) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. 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.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 4. 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 o wysokiej intensywności oznaczona symbolem **MNi**;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem **MN**;

3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach zadrzewionych oznaczona symbolem **MNz**;

4) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa oznaczona symbolem **MN/U**;

5) zabudowa usługowa oznaczona symbolem **U**;

6) lasy oznaczone symbolem **ZL**;

7) droga publiczna klasy głównej oznaczona symbolem **KD-G**;

8) droga wewnętrzna oznaczona symbolem **KDW**.

2. 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 6 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;

2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt 7 i 8 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

§ 5. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

1) określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną z uwzględnieniem walorów środowiska przyrodniczego (fragmentu kompleksu leśnego):

   a) we wschodniej części obszaru, wzdłuż istniejącej drogi wojewódzkiej nr 635 wyznacza się tereny dla uzupełnień i rozwoju zabudowy: usługowej oznaczone symbolem U, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolem MN/U – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,

   b) w południowej i centralnej części obszaru wyznacza się tereny dla uzupełnień i rozwoju zróżnicowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: o wysokiej intensywności oznaczone symbolem MNi, oznaczone symbolem MN oraz mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zadrzewionych oznaczone symbolem MNz – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,

   c) w zachodniej i południowej części obszaru wyznacza się tereny współtworzące system ekologiczny gminy: lasy oznaczone symbolem ZL, stanowiące fragmenty większego kompleksu leśnego,

   d) wyznacza się układ dróg publicznych oznaczonych symbolem KD oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW;

2) 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;

3) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

§ 6. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

1) wskazuje się, że cały obszar objęty planem położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wraz z oznaczeniem granicy strefy ochrony urbanistycznej, dla których 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;

3) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary i tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych;

4) na obszarze objętym planem nie zostały określone krajobrazy priorytetowe z uwagi na brak dokumentu, wynikającego z 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:

   a) 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,

   b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,

c) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenów oznaczonych symbolami: U oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,

d) 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) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: MNi, MN, MNz jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

b) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

9) w obszarze objętym planem obowiązuje zakaz dotyczący odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 7. Ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**:

1) na obszarze objętym planem nie występują:

a) obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej,

b) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,

c) zabytkowe stanowiska archeologiczne;

2) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 8. 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:

a) drogi publiczne KD o ustalonych w planie klasach,

b) droga wewnętrzna KDW;

3) na terenach wymienionych w pkt 2 ustala się:

a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej,

b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,

c) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 12,0 m, dla pozostałych budowli – 5,0 m.

§ 9. 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 (z wyjątkiem o którym mowa w pkt 2) budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) dla budynków o przeznaczeniu zgodnym z określonym w planie, zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów dróg a wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się rozbudowę oraz odbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem, że nowo

powstająca część budynku lub budynek będą usytuowane zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy, zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku;

3) dla terenu oznaczonego symbolem 1MNi dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;

5) dla dachów ustala się pokrycie dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglastych, brązowych, grafitowych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm;

6) dla elewacji budynków:

a) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,

b) sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;

7) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:

a) parametry zabudowy,

b) wskaźniki zagospodarowania terenów;

8) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,

b) dla biur – 1,5 miejsca postojowego na 10 zatrudnionych,

c) dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych – 2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni całkowitej, a w przypadku lokali o powierzchni całkowitej mniejszej niż 100 m^2 minimum 2 miejsca postojowe na lokal,

d) dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni całkowitej,

e) dla usług zdrowia – 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,

f) 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;

9) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 7,

b) 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,

c) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc postojowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 7.

§ 10. 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, z zastrzeżeniem pkt 4, parametry:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNi:

- minimalna powierzchnia działki – 350 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 12,0 m,

b) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN:

- minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,

c) dla terenów oznaczonych symbolem 1MNz, 2MNz, 3MNz:

- minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,

d) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U:

- minimalna powierzchnia działki:

- dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m^2,

- dla zabudowy bliźniaczej (dla jednego budynku jednorodzinnego - segmentu) – 700 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,

e) dla terenów oznaczonych symbolami: 1U, 2U:

- minimalna powierzchnia działki – 2000 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,

f) dla terenów, o których mowa w lit. od a do e – kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 70°-110°;

4) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni działki lub szerokości frontu działki określonych w ustaleniach szczegółowych w przypadku wydzieleń:

a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,

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

§ 11. Ustala się **minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych**:

1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:

a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,

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

3) istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu działki ewidencyjne w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, o powierzchni mniejszej niż wyznaczona dla terenu minimalna powierzchnia działek budowlanych, stanowią działki budowlane pod warunkiem, że wymiary i kształt geometryczny działek pozwalają na zabudowę zgodnie z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi.

§ 12. 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 określa się strefę ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu, w której dla zagospodarowania i zabudowy obowiązują przepisy odrębne.

§ 13. Ustala się następujące **zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji**:

1) zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji ustala się poprzez określenie:

a) powiązań i zasad funkcjonowania układu drogowego,

b) klasyfikacji dróg,

c) linii rozgraniczających terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami;

2) dla obszaru objętego planem ustala się:

a) główne powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi droga wojewódzka DW635 (ul. Wołomińska) – droga publiczna klasy głównej oznaczona symbolem 1KD-G,

b) powiązania wewnętrzne – dostęp do zewnętrznego układu dróg i obsługę istniejącego i projektowanego zainwestowania poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW;

3) 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 z wykorzystaniem drogi wewnętrznej (1KDW) oraz ustalonych w pkt 4, a także w drugiej kolejności lub w przypadku braku innej obsługi ulicą główną (1KD-G);

4) 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 6,0 m;

5) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla drogi publicznej i drogi wewnętrznej ustala się realizację trójkątów widoczności w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu;

6) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, których parametry pozwalają na wydzielenie ścieżki rowerowej zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się następujące **zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1) w zakresie **uzbrojenia obszaru** ustala się:

a) zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów,

b) dopuszcza się zachowanie, odbudowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,

b) minimalna średnica projektowanych przewodów wodociągowych – 32 mm,

c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu realizacji sieci wodociągowej,

d) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych** ustala się:

a) docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków sanitarnych w zbiorczym systemie odprowadzania ścieków poprzez budowę kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) minimalna średnica projektowanych przewodów kanalizacyjnych – 50 mm,

c) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków spełniających wymogi przepisów odrębnych,

d) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;

4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

a) 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,

b) 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,

c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,

d) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów do zawracania, spływy z terenów wokół śmietników 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:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowej 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,

b) 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,

c) dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych, o których mowa w lit. b, na budynkach i na zadaszeniach miejsc postojowych;

6) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:

a) 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 spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,

b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 100 kW,

c) 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:

a) 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,

b) minimalna średnica projektowanych przewodów gazowych – 25 mm,

c) 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: 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.

§ 15. 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.

§ 16. Ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**: następujący teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi stanowi teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – teren drogi wojewódzkiej oznaczony symbolem 1KD-G – DW635 (ul. Wołomińska).

§ 17. Ustala się **stawkę procentową** służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

1) na terenach oznaczonych symbolami: MNi, MN, MNz, MN/U – 30%;

2) na terenach oznaczonych symbolem U – 5%;

3) na pozostałych terenach w wysokości 0%.

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MNi** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o dużej intensywności – w formie bliźniaczej;

2) dopuszcza się: garaże wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) warunki zagospodarowania terenu:

   a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

   b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

   c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,

   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,

   e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 350 m^2;

4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

   a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

   b) maksymalna wysokość zabudowy:

      - budynki mieszkalne jednorodzinne: 10,0 m,

      - budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,

   c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w formie wolnostojącej;

2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2;

4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne: 10,0 m,

- budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNz**, **2MNz**, **3MNz** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach zadrzewionych – w formie wolnostojącej;

2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m^2,

f) obowiązuje zachowanie co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej w użytkowaniu leśnym,

g) zakazuje się zmiany leśnego charakteru zadrzewień i zakrzewień,

h) zakazuje się obniżania wód gruntowych;

4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne: 10,0 m,

- budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa – w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) dopuszcza się: budynki gospodarcze i garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

- dla zabudowy wolnostojącej – 1000 m^2,

- dla zabudowy bliźniaczej (dla jednego budynku jednorodzinnego - segmentu) – 700 m^2;

4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe: 12,0 m,

- budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1U**, **2U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) dopuszcza się: budynki gospodarcze i garaże, urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,2,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m^2;

4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usługowe: 12,0 m,

- budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 12,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZL**, **2ZL**, **3ZL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – lasy;

2) warunki zagospodarowania terenu: obowiązuje sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

Rozdział 4.
Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-G** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej;

2) dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;

3) zasady zagospodarowania:

a) droga istniejąca (ul. Wołomińska) – droga wojewódzka nr 635,

b) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 18,0 m do 22,1 m,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

d) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2) dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania:

a) droga istniejąca,

b) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,0 m do 10,2 m,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

d) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Radzymina.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

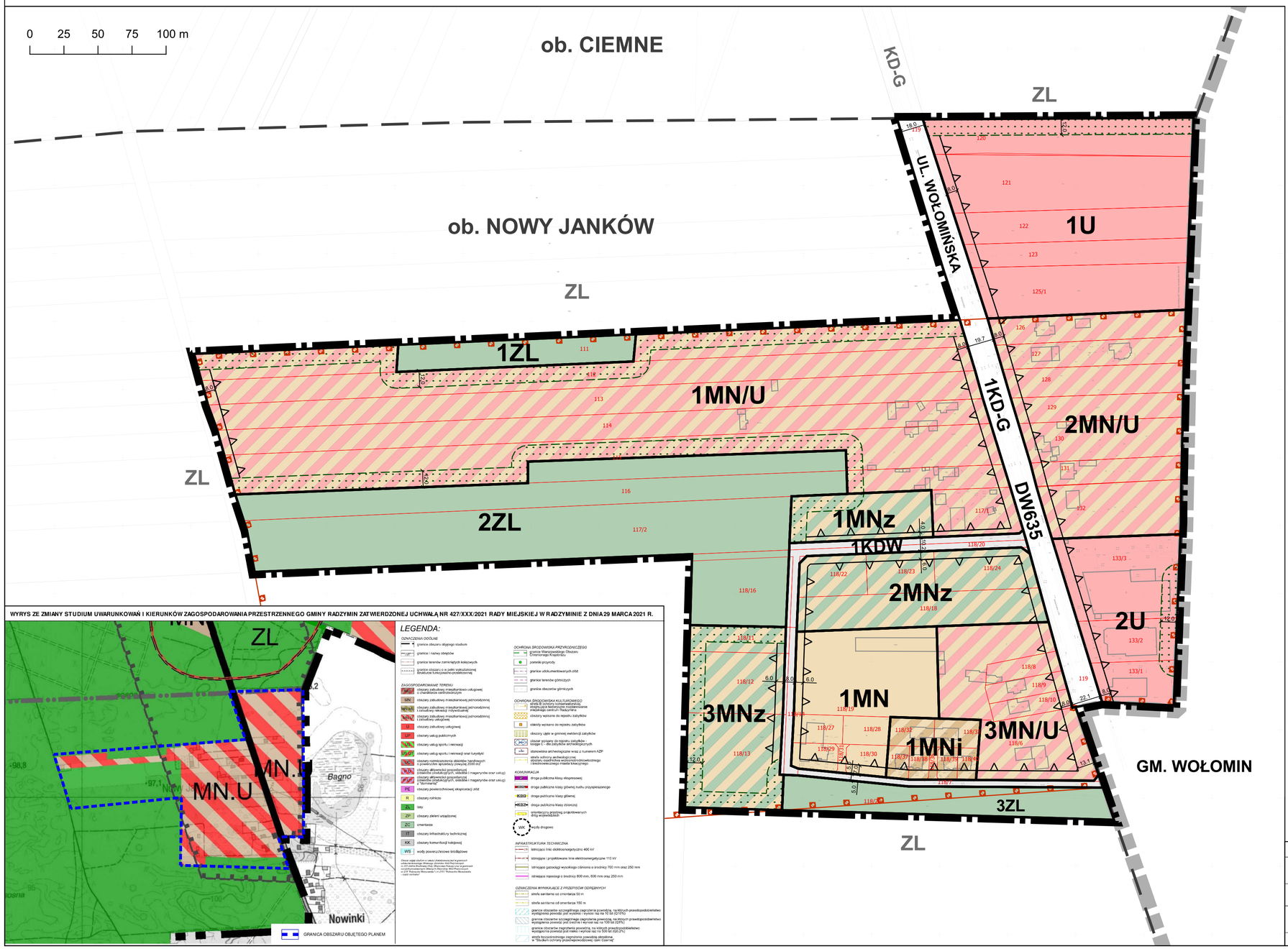
Przewodnicząca Rady Miejskiej

mgr Elżbieta Darka

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU NOWY JANKÓW, NA TERENIE GMINY RADZYMIN

1:2000

RYSUNEK PLANU - Zał. Nr 1 do Uchwały Nr ...569/XLI/2022..... Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia ..24 stycznia 2022 r..



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADZYMIN ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ NR 427/XXX/2021 RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE Z DNIA 29 MARCA 2021 R.

LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE
- granice obszaru objętego studium
- granica i numery obrębów
- granice terenów zamkniętych kolejowych
- granice obszaru o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

ZAGOSPODAROWANIE TERENU
- MW,U – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej o charakterze centrotwórczym
- MN – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNi,U – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej
- MN/U – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- U – obszary zabudowy usługowej
- UP – obszary usług publicznych
- US – obszary usług sportu i rekreacji
- US,U – obszary usług sportu i rekreacji oraz turystyki
- ND – obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2
- AU – obszary aktywności gospodarczej (obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług)
- AP,U – obszary aktywności gospodarczej (obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług z "biznesem")
- PE – obszary powierzchniowej eksploatacji złóż
- R – obszary rolnicze
- ZL – lasy
- ZP – obszary zieleni urządzonej
- ZC – cmentarze
- IT – obszary infrastruktury technicznej
- KK – obszary komunikacji kolejowej
- WS – wody powierzchniowe śródlądowe

Obszar objęty studium w części dotyczącej gmin sąsiednich: Dąbrówka, Jadów, Klembów, Marki, Nowe Miasto nad Pilicą, Pilawa, Pomiechówek, Serock, Stanisławów, Strachówka, Tłuszcz, Wołomin, Zakroczym, Zielonka, Zwoleń, Żabia Wola, Żyrardów, Żyrardów-Wiskoza, Żyrardów-Wiskoza-Rzeczyca, Żyrardów-Wiskoza-Rzeczyca-Wola Rasztowska – część niniejsza

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
- granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- pomniki przyrody
- granice użytków ekologicznych
- granice terenów górniczych
- granice obszarów górniczych

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO
- strefa B ochrony konserwatorskiej, obejmująca historyczne rozplanowanie miejskiego centrum Radzymina
- obszary wpisane do rejestru zabytków
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obszary i gdzie w gminnej ewidencji zabytków
- obszar wpisany do rejestru zabytków – księga C – dla zabytków archeologicznych
- stanowiska archeologiczne wraz z numerem AZP
- strefa ochrony archeologicznej (ochrona stanowisk archeologicznych i średniowiecznego miasta lokacyjnego)

KOMUNIKACJA
- droga publiczna klasy ekspresowej
- droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KDG droga publiczna klasy głównej
- KDZ droga publiczna klasy zbiorczej
- projektowany przebieg projektowanych dróg wojewódzkich
- WK węzły drogowe

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- istniejąca linia elektroenergetyczna 400 kV
- istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne 110 kV
- istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia o średnicy 700 mm oraz 250 mm
- istniejące napowietrzne stacje 400 mm, 600 mm oraz 250 mm

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
- strefa sanitarna od cmentarza 50 m
- strefa sanitarna od cmentarza 150 m
- granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (10%)
- granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%)
- granice obszarów zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest małe i wynosi raz na 500 lat (0,2%)
- strefa bezpośredniego zagrożenia powodzią określona w "Studium ochrony przeciwpowodziowej rzeki Narwi"

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIE TERENÓW

- 1MN – NUMER TERENU W RAMACH DANEGO PRZEZNACZENIA; PRZEZNACZENIE TERENU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNi – ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- MN – ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- MNz – ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA NA DZIAŁKACH ZADRZEWIONYCH
- MN/U – ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA LUB ZABUDOWA USŁUGOWA
- U – ZABUDOWA USŁUGOWA
- ZL – LASY
- KD-G – DROGA PUBLICZNA KLASY GŁÓWNEJ
- KDW – DROGA WEWNĘTRZNA

ZABUDOWA

- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

INNE

- STREFA OGRANICZEŃ SYTUOWANIA ZABUDOWY OD GRANICY LASU
- 15.0 – ZWYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY
- GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
- ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK
- 121 – NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

- MN – PRZEZNACZENIE TERENÓW WG OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW
- KD-Z – KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM WG OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW

WARTOŚCI PRZYRODNICZE

- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICACH WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- STREFA OCHRONY URBANISTYCZNEJ W RAMACH WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

"WMW-projekt" s.c. 90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m. 49

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBRĘBU NOWY JANKÓW, NA TERENIE GMINY RADZYMIN

PRZEDMIOT RYSUNKU : RYSUNEK PLANU

AUTORZY: dr inż. arch. DANUTA MIROWSKA - WALAS
Upr . do plan. przestrz. 1098/90
mgr inż. BARTŁOMIEJ OLCZAK
mgr inż. MAŁGORZATA OLEJNICZAK

DATA: STYCZEŃ 2022 SKALA: 1:2000

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 569/XLI/2022
Rady Miejskiej w Radzyminie
z dnia 24 stycznia 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU NOWY JANKÓW, NA TERENIE GMINY RADZYMIN

Rada Miejska w Radzyminie przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 03.11.2021 r. do 24.11.2021 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Nowy Janków na terenie Gminy Radzymin, nieuwzględnionych przez Burmistrza

Lp.	**Data wpływu uwagi**	**Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi**	**Treść uwagi**	**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga**	**Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga**	**Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag**		**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag**		**Uwagi**
						Uwaga uwzględniona	**Uwaga nieuwzględniona**	**Uwaga uwzględniona**	**Uwaga nieuwzględniona**	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	16.11.2021 r.	[…]*	Brak zgody na przeznaczenie działki dla usług.	Działka nr ew. 120, obręb Nowy Janków	Dla działki ustalono usługowe przeznaczenie terenu 2U		**X**		**X**	**<u>Uwaga nieuwzględniona</u>** ze względu na ustalenie w sąsiedztwie wnioskowanej działki terenów zabudowy usługowej oraz usytuowanie jej przy drodze wojewódzkiej nr 635 klasy G (głównej) - brak zasadności przeznaczenia wnioskowanej działki na zabudowę mieszkaniową.
2.	29.11.2021 r.	[…]*	**2.1** Dla terenu 1U ustalenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy 2,0.	Działka nr ew. 122, obręb Nowy Janków	Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0		**X**		**X**	**2.1 <u>Uwaga nieuwzględniona</u>**, ze względu na rodzaj planowanej zabudowy w terenie 1U oraz istniejące podziały - brak zasadności dla ustalenia wnioskowanego wskaźnika bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Wskaźnik ten zwiększono do 1,2.

			2.2 Dla terenu 1U ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 10%.		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20%.		**X**		**X**	**2.2 <u>Uwaga nieuwzględniona</u>** w zakresie wielkości postulowanego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ze względu na określoną w Studium powierzchnię biologicznie czynną - nie mniejszą niż 15% powierzchni działki lub terenu. Dla terenu 1U zmniejszono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie ze Studium do 15%.
			2.3 Dla terenu 1U ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m^2.		Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m^2		**X**		**X**	**2.3 <u>Uwaga nieuwzględniona</u>,** ze względu na rodzaj planowanej zabudowy w terenie 1U, istniejące podziały oraz obsługę terenu przez drogę wojewódzką nr 635 klasy G (głównej). Brak zasadności dla ustalenia tak niskiej minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki.
3.	03.12.2021 r.	[…]*	**3.1** W §9 pkt 8 dodać minimalny wskaźnik liczby miejsc parkingowych dla zabudowy bliźniaczej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny.	Działki nr ew. 111, 112, obręb Nowy Janków. Tereny: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U	W §9 pkt 8 lit. a - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny.		**X**		**X**	**3.1 <u>Uwaga nieuwzględniona</u>,** ze względu na konieczność zachowania zgodności miejscowego planu z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (przyjętym Uchwałą Nr 427/XXX/2021), w którym minimalny wskaźnik miejsc parkingowych jest tożsamy z ustalonym w projekcie planu. Plan nie może naruszać ustaleń Studium.

			3.2 W §10 dla terenów: 1MN/U, 2MN/U,3MN/U ustalić minimalną powierzchnię działki 1000 m^2		W §10 pkt 3 lit. d dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U dla scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia działki 1200 m^2.		**X**		**X**	**3.2 <u>Uwaga nieuwzględniona</u>** w zakresie ustalenia dla terenów: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U postulowanej minimalnej powierzchni działki budowlanej dla scalania i podziału nieruchomości – 1000m^2, rozumianej zgodnie z uwagą w pkt. 3.3 i załączoną koncepcją jako możliwość sytuowania na takiej działce zabudowy bliźniaczej składającej się z dwóch budynków jednorodzinnych (segmentów) tj. każdy na działce 500m^2, ze względu na brak zasadności dla nadmiernej intensyfikacji zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie kompleksu leśnego oraz drogi wojewódzkiej nr 635 klasy G (głównej). Minimalną powierzchnię działki budowlanej dla scalania i podziału nieruchomości zmieniono na 1000 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 700 m^2 dla zabudowy bliźniaczej (w odniesieniu do jednego segmentu – budynku jednorodzinnego).
			3.3 W §21 pkt 1 dla terenów: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U dopuścić możliwość budowy dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.		W §21 pkt 1 dla terenów: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa – w formie wolnostojącej.		**w części X**		**w części X**	**3.3 <u>Uwaga nieuwzględniona</u>** w zakresie dopuszczenia dla terenów: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U możliwości budowy dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na jednej działce, ze względu na specyfikę terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie kompleksu leśnego oraz drogi wojewódzkiej nr 635 klasy G (głównej), dla których zabudowa mieszkaniowa nie powinna być nadmiernie intensyfikowana. **<u>Uwaga uwzględniona w części</u>** poprzez dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy bliźniaczej, rozumianej jako jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (segment bliźniaka) na działce.

			3.4 W §21 pkt 3 lit. e dla terenów: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U ustalić minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m^2.		W §21 pkt 3 lit. e dla terenów: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m^2.		**X**		**X**	**3.4 <u>Uwaga nieuwzględniona</u>** w zakresie ustalenia dla terenów: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U postulowanej minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2, rozumianej zgodnie z uwagą w pkt. 3.3 i załączoną koncepcją jako możliwość sytuowania na takiej działce zabudowy bliźniaczej składającej się z dwóch budynków jednorodzinnych (segmentów) tj. każdy na działce 500 m^2, ze względu na brak zasadności dla nadmiernej intensyfikacji zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie kompleksu leśnego oraz drogi wojewódzkiej nr 635 klasy G (głównej). Minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zmieniono na 1000 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i 700 m^2 dla zabudowy bliźniaczej (w odniesieniu do jednego segmentu – budynku jednorodzinnego).
			3.5 Dla terenu 1MN/U uwzględnienie w planie możliwości realizacji niezależnego połączenia komunikacyjnego zarówno z drogi 1KD-G, jak i dróg nieoznaczonych – bez hierarchizacji, co umożliwi skomunikowanie planowanego na działkach nr ew. 111, 112 osiedla zabudowy jednorodzinnej poprzez ulice Wołomińską i Słowikową (położoną poza obszarem objętym planem, przy jego zachodniej granicy)		Obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13 dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U.		**X**		**X**	**3.5 <u>Uwaga nieuwzględniona</u>** szczegółowe warunki połączenia komunikacyjnego, służącego do obsługi planowanego osiedla od ul. Wołomińskiej, na etapie realizacji osiedla będzie określał zarządca tej drogi. Natomiast ze względu na fakt, że ulica Słowikowa, przylegająca do wskazanych działek od strony zachodniej, jest drogą gruntową wytrasowaną przez las, jej wykorzystanie dla skomunikowania osiedla jest obarczone niskim stopniem prawdopodobieństwa.

* zanonimizowane dane osobowe

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 569/XLI/2022

Rady Miejskiej w Radzyminie

z dnia 24 stycznia 2022 r.

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

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy

z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn zm.) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.) zadania własne gminy.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania

i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 4. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r., poz. 716 z późn. zm.) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:
   - planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
   - planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
   - finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy, natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;
2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r., poz. 2028) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 305 z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1129 z późn. zm.).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Radzyminie.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 569/XLI/2022
Rady Miejskiej w Radzyminie
z dnia 24 stycznia 2022 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne tworzone dla planu

Rada Miejska w Radzyminie, na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu miejscowego, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.