

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU NADMA
W REJONIE ULIC MOSTOWEJ I KOZŁÓWEK NA TERENIE GMINY RADZYMIN**

TEKST PLANU **projekt Uchwały Rady Miejskiej w Radzyminie**

Zlecniodawca: **Gmina Radzymin**

Autorzy:

dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas

do dn. 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-135

od dn. 10.08.2014 uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4
ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Małgorzata Olejniczak

uprawniona do sporządzania planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca
2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Bartłomiej Olczak

uprawniony do sporządzania planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca
2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, listopad 2021 r.

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Nadma w rejonie ulic Mostowej i Kozłówek 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.) oraz w związku z uchwałą Nr 408/XXIX/2021 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 1 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Nadma w rejonie ulic Mostowej i Kozłówek 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 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 uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Nadma w rejonie ulic Mostowej i Kozłówek 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 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;
- 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 ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
- 8) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 30,0 m,
- 9) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 40,0 m,
- 10) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 75,0 m,
- 11) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię OZE o mocy powyżej 100 kW,
- 12) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10%;
- 13) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%;
- 14) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2%;
- 15) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu;
- 16) 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 produkcyjna, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa oznaczona symbolem **P/U**;
- 2) łąki i pastwiska oznaczone symbolem **RŁ**;
- 3) lasy oznaczone symbolem **ZL**;
- 4) drogi publiczne oznaczone symbolem **KD**, w tym:
 - a) KD-Z – droga publiczna klasy zbiorczej,
 - b) KD-L – droga publiczna klasy lokalnej,
 - c) KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej.

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 3 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt 4 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 obszaru z uwzględnieniem bezpośredniego powiązania z węzłem „Wołomin” na trasie ekspresowej S8:
 - a) w części północnej obszaru, obejmującej przeważającą część obszaru objętego planem, 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,
 - b) wyznacza się tereny współtworzące system ekologiczny gminy: w części północnej lasów oznaczony symbolem ZL oraz w części południowej obszaru łąk i pastwisk oznaczony symbolem RŁ położony w dolinie rzeki Czarnej,
 - c) wyznacza się układ dróg publicznych obsługujących planowane zagospodarowanie oznaczonych symbolem KD;
- 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 m².

§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, dla 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;
- 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 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 zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 7) obowiązuje zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 8) tereny objęte planem nie podlegają ochronie pod względem akustycznym wg przepisów odrębnych;
- 9) w obszarze objętym planem obowiązuje zakaz dotyczący odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej – 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 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 występuje fragment zabytkowego stanowiska archeologicznego oznaczonego w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerem: AZP 54-68/52 (ślady osadnictwa z epoki kamienia, epoki brązu, okresu halsztackiego, średniowiecza i nowożytności);
- 4) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego (fragmentu stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 3), wskazaną na rysunku planu, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

§8. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych:

- 1) w obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) tereny publicznie dostępne stanowią: tereny dróg publicznych KD o ustalonych w planie klasach;
- 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 – 16,0 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 budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) 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 ujednoczonych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;
- 3) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
 - a) parametry zabudowy,
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 4) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
 - a) dla biur – 1,5 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - b) dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni całkowitej,

- c) 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,
 - d) 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,
 - e) 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;
- 5) 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 4,
 - 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 4.

§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) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 35,0 m,
 - c) 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 wydzieleni:
 - 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 remonty;
- 2) dla lokali użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remonty;
- 3) dla sieci infrastruktury technicznej określa się:
 - a) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Radzymin-Wołomin obowiązuje wyróżniony na rysunku planu pas technologiczny o szerokości 38,0 m (po 19,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi), w granicach którego 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,
 - b) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV nie obowiązują ograniczenia, o których mowa w pkt 3 lit. a,
 - c) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 mm relacji Rembelszczyzna-Hołowczyce wyznacza się strefy kontrolowane, z zastrzeżeniem lit. e, w granicach których obowiązuje zakaz wznoszenia oraz lokalizowania:
 - w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 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), a także stacji transformatorów elektroenergetycznych o napięciu powyżej 15 kV,

- w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 o szerokości 40,0 m (po 20,0 m z każdej strony od osi gazociągu mierząc poziomo i prostopadłe do osi) – parkingów dla samochodów,
- w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 o szerokości 75,0 m (po 37,5 m z każdej strony od osi gazociągu mierząc poziomo i prostopadłe do osi) – obiektów zakładów przemysłowych,

d) dla gazociągu wysokiego ciśnienia, o którym mowa w pkt 3 lit. c 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;

e) dopuszcza się przebudowę gazociągu o którym mowa w pkt 3 lit. c, zgodnie z przepisami odrębnymi, w dostosowaniu do ul. Kozłówek;

4) na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy powyżej 100 kW, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolem: P/U, na których zgodnie z planem dopuszcza realizację takich urządzeń;

5) na rysunku planu wskazuje się obszary:

- a) szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10%, położone w dolinie rzeki Czarnej, dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% położone w dolinie rzeki Czarnej, dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2% położone w dolinie rzeki Czarnej, dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) 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 stanowią:

- droga ekspresowa S8 wraz z węzłem „Wołomin” (w całości zlokalizowana poza obszarem objętym planem) relacji Warszawa-Białystok,
 - projektowana droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem 1KD-Z,
- b) powiązania wewnętrzne – dostęp do zewnętrznego układu dróg i obsługę istniejącego i projektowanego zainwestowania poprzez sieć: dróg publicznych – lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D);
- 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 drogami: dojazdowymi (KD-D), lokalnymi (KD-L), z wykorzystaniem dróg wewnętrznych ustalonych w pkt 4, a także w drugiej kolejności drogą zbiorczą (KD-Z);
- 4) dopuszcza się realizację dodatkowych dróg wewnętrznych niewyznaczonych 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;
- 5) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla dróg publicznych 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 istniejące, 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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 przykładowych oczyszczalni ścieków spełniających wymogi przepisów odrębnych,

- d) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
 - e) 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:
- 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 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 wewnętrzne,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz urządzeń energetyki odnawialnej (OZE) – energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW bez konieczności przyłączenia do sieci, dla terenów oznaczonych symbolem P/U;
- 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 (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,

- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z urządzeń kogeneracyjnych oraz urządzeń energetyki odnawialnej (OZE) – energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW bez konieczności przyłączenia do sieci, dla terenów oznaczonych symbolem P/U,
 - 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:
- a) 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,
 - b) 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:** następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: tereny istniejących i projektowanych dróg publicznych oznaczone symbolami: KD-Z, KD-L i KD-D.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolem P/U – 5%;
- 2) na pozostałych terenach w wysokości 0%.

Rozdział 3

Przepisy szczegółowe dla terenów

§18. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1P/U, 2P/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług publicznych;
- 2) dopuszcza się: usługi w formie lokali wbudowanych, stacje paliw, budynki gospodarcze i garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – energetyki słonecznej (ogniwa fotowoltaiczne), urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;
- 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: 1,8,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
- 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) obowiązuje zakaz realizacji usług publicznych,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki produkcyjne, składy i magazyny – 40,0 m,
 - budynki usługowe: 18,0 m,
 - budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 6,0 m,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych do 40°;
- 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: **1RL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – łąki i pastwiska;

- 2) dopuszcza się: wody powierzchniowe, zadrzewienia śródpolne, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zachowanie terenów podmokłych, lokalnych zagłębień terenu z wodą okresowo stojącą, pokrytych roślinnością szuwarową lub łęgową,
 - b) dopuszcza się rolnicze użytkowanie,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - d) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 12,0 m,
 - e) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13 lub poprzez inne tereny sąsiednie.

§20. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZL** 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

§21. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1KD-Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KD-Z	– droga projektowana, stanowiąca fragment korytarza dla postulowanej drogi łączącej trasę ekspresową S8 z drogą wojewódzką nr DW 631, – szerokość w liniach rozgraniczających: 25,0 m,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
- c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

§22. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KD-L	– droga istniejąca (ul. Kozłówek), – pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami,

	– w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,0 m do 13,8 m,
2KD-L	– droga istniejąca (ul. Mostowa), – pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, – w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: 3,0 m,
3KD-L	– droga istniejąca (ul. Mostowa), – pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, – w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: 3,0 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

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

§23. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1KD-D** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KD-D	– droga istniejąca w części (ul. Kozłówek), – szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 15,0 m do 50,6 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

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

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Radzymina.

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