

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBREBU  
RŻYSKA, NA TERENIE GMINY RADZYMIN**

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

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

Łódź, lipiec 2023 r.

## UCHWAŁA NR .....

### RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE

z dnia ..... r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rżyska, 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 2023 r. poz. 40 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 2023 r. poz. 977) oraz w związku z Uchwałą Nr 371/XXVI/2020 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 9 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rżyska, na terenie Gminy Radzymin, zmienioną Uchwałą Nr 600/XLIII/2022 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 29 marca 2022 r., 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 uchwała, co następuje:

#### Rozdział 1

##### Przepisy ogólne

**§1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rżyska, 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 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 kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 30,0 m;
- 7) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 40,0 m;
- 8) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 50,0 m;
- 9) 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 oznaczona symbolem **MN**;
- 2) zielenь urządzona oznaczona symbolem **ZP**;
- 3) droga publiczna klasy lokalnej **KD-L**.

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 1 i 2 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg wymienionych w ust. 1 pkt 3 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

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

- 1) określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru:
  - a) wyznacza się teren dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem MN,
  - b) wyznacza się teren zieleni urządzonej z istniejącym skupiskiem zieleni oznaczony symbolem ZP,
  - c) wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem KD-L;
- 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.

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie zostały określone krajobrazy priorytetowe z uwagi na brak dokumentu, wynikającego z przepisów odrębnych;
- 4) ze względu na położenie obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Zbiornik Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), użytkowanie i zagospodarowanie nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego, obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które przeciwdziałają zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji, zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających w obszarze objętym planem jakość wód gruntowych i użytkowych;
- 5) na obszarze objętym planem 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 dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,
- d) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) obowiązuje zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP jak dla terenu przeznaczonego na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
- 8) 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. Nie ustala się zasad 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, do gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują zabytkowe stanowiska archeologiczne.

**§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 wchodzi:
  - a) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP,
  - b) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem KD-L;
- 3) na terenach wymienionych w pkt 2 ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej (w odniesieniu do dróg publicznych),
  - 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 budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°, nie dotyczy rozbudowy i przebudowy istniejących budynków o innym kierunku kalenicy;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
  - a) parametry zabudowy,
  - b) wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 6) 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 lokali usługowych i handlowych – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, a w przypadku lokali o powierzchni całkowitej mniejszej niż 100 m<sup>2</sup> minimum 2 miejsca postojowe na lokal,
  - d) dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> 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;
- 7) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
  - a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na działce budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 6,
  - 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, dla terenu IMN obowiązują, z zastrzeżeniem pkt 4, parametry:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
  - c) dla terenów, o których mowa w lit. a i b – 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 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 remont i przebudowę;
- 3) dla sieci infrastruktury technicznej określa się:
  - a) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 700 mm relacji Rembelszczyzna-Hołowczyce wyznacza się strefy kontrolowane, w granicach których obowiązuje zakaz wznoszenia oraz lokalizowania:
    - w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 30,0 m (po 15,0 m z każdej strony od osi gazociągu mierząc poziomo i prostopadłe do osi) – wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże), a także stacji transformatorów elektroenergetycznych o napięciu powyżej 15 kV,
    - w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia 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 o szerokości 50,0 m (po 25,0 m z każdej strony od osi gazociągu mierząc poziomo i prostopadłe do osi) – budynków mieszkalnych,
  - b) dla gazociągu wysokiego ciśnienia, o którym mowa w 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.

**§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 powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolem KD-L,
  - b) powiązania wewnętrzne – dostęp do zewnętrznego układu dróg i obsługę istniejącego i projektowanego zainwestowania poprzez drogi publiczne klasy lokalnej (KD-L) oraz droga przylegająca od strony południowej do obszaru objętego planem;
- 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 lokalnych (KD-



L), z wykorzystaniem dróg wewnętrznych ustalonych w pkt 4 oraz drogi przylegającej od strony południowej do obszaru objętego planem;

- 4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 6,0 m; ustalona szerokość nie dotyczy niewyznaczonych na rysunku planu dróg, istniejących przed wejściem w życie planu i posiadających szerokość w liniach rozgraniczających mniejszą niż 6,0 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 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 projektowaną sieć wodociągową,
  - b) minimalna średnica projektowanych przewodów wodociągowych – 32 mm,
  - c) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody,
  - 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,
  - 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 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 obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne (bez konieczności przyłączenia do sieci) o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 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 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 – 32 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:** następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) tereny istniejących i projektowanych dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem KD-L;
- 2) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP.

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

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1MN – 30%;
- 2) na pozostałych terenach w wysokości 0%.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy szczegółowe dla terenów**

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

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenów:
  - 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: 0,5,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę oraz 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) ze względu na trudne warunki gruntowo-wodne zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne: 9,0 m,
    - budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - d) 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 **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się: terenowe urządzenia rekreacyjne, dojścia, sieci infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleni urządzonej, z wykorzystaniem istniejącej zieleni oraz dopuszczeniem łącznego zagospodarowania z sąsiadującym od strony północnej terenem, położonym poza obszarem objętym planem, w formie zieleni parkowej.
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
  - c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3;
- 4) 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.

#### **Rozdział 4**

##### **Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego**

**§20.** 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) obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
<b>1KD-L</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– droga istniejąca,</li> <li>– droga częściowo położona w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami,</li> <li>– szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze objętym planem: zmienna od 6,8 m do 12,3 m,</li> </ul>
<b>2KD-L</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– droga częściowo istniejąca (ul. Mieczykowa), w części projektowana,</li> <li>– droga częściowo położona w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami,</li> <li>– szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze objętym planem: zmienna od 6,1 m do 9,4 m,</li> </ul>
<b>3KD-L</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– droga istniejąca,</li> <li>– droga częściowo położona w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami,</li> <li>– szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze objętym planem: zmienna od 2,2 m do 3,4 m,</li> </ul>

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

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

## **Rozdział 5**

### **Przepisy końcowe**

**§21.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Radzimina.

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