

**WYPIS Z PLANU MIEJSCOWEGO**

Stwierdzam, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 1-B zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Radzyminie nr 303/XXIX/2013 z dnia 25 czerwca 2013r /Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 10 lipca 2013r poz. 7802 /**działka**:

numer ewidencyjny 3/1 i 3/7 obręb 05-06 w Radzyminie położone są w terenach przeznaczonych pod usługi oświaty wraz z funkcjami i urządzeniami towarzyszącymi oznaczonych symbolem B.1.UO na rysunku planu. Na działce nr ew. 3/1 znajduje się zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków – Szkoła, lata 1843-1844, według projektu Antonio Corazziego dla Instytutu Nauczycieli Elementarnych (*obecnie II Liceum Ogólnokształcące*) oznaczony numerem 3. Działka nr ew. 3/1 znajduje się w narożniku dwóch dróg: drogi głównej (*ulicy Konstytucji 3-go Maja*) oznaczonej symbolem 2KDG i drogi zbiorczej (*ul. Norwida*) oznaczonej symbolem 1KDZ w 16,0 - 17,0 metrowych liniach rozgraniczających. Zabudowa działki wzdłuż ulicy Konstytucji 3-go Maja wymaga szczególnie starannego opracowania elewacji budynków pod względem architektonicznym.

**§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na rysunku planu; w ustaleniach dla terenów lub na rysunku planu nie wskazano inaczej, odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg, ulic lub terenów oraz wyznaczonych na rysunku planu cieków wodnych i rowów odwadniających wynosi 5,0 m.
2. Nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków i odtwarzanych.
3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków i usługowych usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku będzie usytuowana zgodnie z tymi liniami; zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku.
4. Odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg wewnętrznych oraz pasaży i pieszo-jezdnych niewyznaczonych na rysunku planu wynosi 5,0 m.
5. Wyznacza się zabudowę wzdłuż ulic o wyjątkowym znaczeniu dla kształtowania krajobrazu miejskiego, wymagającą szczególnie starannego opracowania elewacji budynków pod względem architektonicznym, wskazaną oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
6. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
7. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z wyjątkiem wykorzystania rolniczego lub ogrodniczego bez zabudowy, zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem oraz z wyjątkiem obiektów wymienionych w ust. 9.
8. Dopuszcza się lokalizację sezonowych obiektów o funkcji usługowej, w tym usług handlu, sportu, rekreacji, kultury i turystyki nie związanych trwale z gruntem; lokalizacja obiektów sezonowych w przestrzeni publicznej nie może powodować utrudnień w ruchu pojazdów ani uszkodzenia posadzki ulic i placów oraz zadrzewień.

9. Cechy sezonowych kiosków i stoisk lokalizowanych w przestrzeni publicznej – takie jak kształt architektoniczny, stosowane materiały, kolorystyka – powinny być ujednolicone dla całego obszaru przestrzeni publicznej lub dla wyodrębnionych wnętrz urbanistycznych.

10. Na obszarze planu przy lokalizacji nowej zabudowy oraz przy odtwarzaniu, przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących obiektów obowiązują następujące zasady:

- 1) dopuszcza się następujące układy kalenicy głównej budynków mieszkalnych i usługowych:
  - a) równoległy lub prostopadły do dłuższej granicy działki,
  - b) równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej ulicy,
  - c) w uzasadnionych przypadkach, w tym na działkach narożnych oraz na o nieregularnym kształcie – dostosowany do istniejącej zabudowy i ukształtowania terenu;
- 2) w elewacjach należy stosować materiały naturalne: tynki o wyglądzie tradycyjnym, cegłę ceramiczną lub klinkierową, kamień, drewno;
- 3) nie dopuszcza się stosowania na elewacjach okładzin z paneli blaszanych oraz imitujących pokrycie dachu;
- 4) dopuszcza się następujące kolory elewacji:
  - a) naturalne kolory materiałów budowlanych,
  - b) jasne kolory o małym nasyceniu barwy, w odcieniach pastelowych;
- 5) dachy budynków symetrycznie pochyłe, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, mansardowych oraz dachów polskich łamanych o jednakowym kącie nachylenia obu części dachu; kąt nachylenia dachów od 30° do 45°; dla dachów mansardowych kąt nachylenia połaci dolnej 60° a górnej 30°, z tolerancją 5°; ponadto dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia od 0° do 15°;
- 6) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia od 0° do 15° oraz od 30° do 45°;
- 7) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blaszaną lub bitumiczną w odcieniach ceglastej czerwieni, brązowych lub szarych.

11. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony ulic, placów i przestrzeni publicznych należy sytuować w liniach rozgraniczających, z następującymi wyjątkami:
  - a) dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działki w celu ominięcia drzew, urządzeń infrastruktury technicznej lub innych przeszkód oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
  - b) w linii elewacji budynków mieszkalnych lub usługowych z ogólnodostępnymi w parterach,
  - c) dla działek położonych przy drogach wewnętrznych lub dojazdach pieszo-jezdnych o szerokości mniejszej niż 6,0 m obowiązuje wycofanie ogrodzeń w głąb działki w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
  - d) lokalizacja ogrodzeń wzdłuż rowów odwadniających, cieków i zbiorników wód stojących zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 7 pkt 3;
- 2) wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu, z wyjątkiem ogrodzeń terenowych urządzeń sportu, dla których dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 3,5 m od poziomu terenu;
- 3) nie dopuszcza się budowy ogrodzeń pełnych; dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o powierzchni prześwitu nie mniejszej niż 60%, fundamentowane pod słupkami lub na podmurówce nie wyższej niż 60 cm od poziomu terenu.

13. Obowiązują następujące zasady realizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- 1) forma i usytuowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych wymaga uzgodnienia z Urzędem Miasta i Gminy Radzymin;
- 2) lokalizacja reklam i znaków informacyjno-plastycznych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wymaga ponadto uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 3) lokalizacja reklam i znaków informacyjno-plastycznych na terenach dróg i ulic wymaga ponadto uzgodnienia z zarządcą drogi;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych, z wyjątkiem informacji turystycznej, na następujących terenach i obiektach:
  - a) w granicach zespołów i obiektów objętych wszystkimi formami ochrony konserwatorskiej, z wyjątkiem stanowiska archeologicznego,
  - b) na ogrodzeniu cmentarza i w odległości do 10 m od cmentarza i cmentarza dawnego,
  - c) na terenach zieleni parkowej i przywodnej, zieleni urządzonej,
  - d) na drzewach i w obrębie ich koron,

- e) na obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej;
- 5) powierzchnia tablic i szyldów na budynkach nie może przekraczać 4 m<sup>2</sup>.

### **§ 8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Wyznacza się obszary przestrzeni publicznej oraz obszary z udziałem przestrzeni publicznej obejmujące parki miejskie, wskazane oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

- 1) Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) wyposażenie terenów w obiekty małej architektury: ławki, balustrady, kosze, latarnie i inne; dopuszcza się lokalizację rzeźb, pomników, fontann;
  - 2) cechy elementów małej architektury – takie jak kształt architektoniczny, stosowane materiały, kolorystyka – powinny być ujednolicone dla całego obszaru przestrzeni publicznej;
  - 3) zagospodarowanie zielenią w formie trawników i kwietników oraz zadrzewień i zakrzewień.

3. W granicach wyznaczonego obszaru z udziałem przestrzeni publicznej obowiązuje zagospodarowanie części działki budowlanej jako ogólnodostępnej przestrzeni publicznej, urządzonej i wyposażonej łącznie z sąsiednimi obszarami o takim samym charakterze, w sposób jednolity, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu.

### **§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. W granicach planu nie występują obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów dotyczących ochrony przyrody.

2. W gminie Radzymin nie wyznaczono obszarów sieci Natura 2000; najbliższe położone obszary: specjalny obszar ochrony siedlisk PLH140011 „Ostoja Nadbużańska” oraz obszar specjalnej ochrony PLB140001 „Dolina Dolnego Bugu” znajdują się w gminie Dąbrówka przy granicy z gminą Radzymin i obejmują dolinę Bugu.

3. Zakazuje się usuwania, niszczenia i uszkodzenia drzew, z wyjątkiem potrzeb wynikających z budowy, remontów i modernizacji inwestycji dopuszczonych planem oraz zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia.

4. Wskazuje się zbiorniki wód powierzchniowych zwane dalej stawami, nie stanowiące odrębnych jednostek terytorialnych; dopuszcza się ich przebudowę oraz zmianę ukształtowania linii brzegu; nie dopuszcza się zmniejszania powierzchni stawów wskazanych na rysunku planu o więcej niż 10% powierzchni wody, zgodnie z przepisami prawa wodnego.

5. Dopuszcza się budowę nowych stawów na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową oraz na terenach zieleni.

6. Obowiązuje przystosowanie istniejących i projektowanych stawów do retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz takie ukształtowanie powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę, aby wpływ wód powierzchniowych był do nich kierowany.

7. Ustala się obowiązek zachowania i właściwego utrzymania systemu rowów odwadniających i cieków wodnych, wskazanych oznaczeniem graficznym na rysunku planu oraz nie wskazanych na rysunku; obowiązują ustalenia:

- 1) dopuszcza się przełożenie odcinków rowów odwadniających w istniejące lub projektowane pasy drogowe albo zgodnie z dokonanym podziałem na działki budowlane, po uzgodnieniu z właściwym inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urzędzeń Wodnych, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne; warunkiem przebudowy rowu jest zachowanie ciągłości systemu rowów odwadniających;
- 2) minimalna odległość budynków nowych lub odtwarzanych od linii brzegu lub górnej krawędzi skarpy cieków wodnych i rowów odwadniających wynosi 5,0 m zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, lub 4,0 m, jeżeli nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) ogrodzenia wzdłuż cieków wodnych i rowów odwadniających należy lokalizować w odległości co najmniej 3,0 m od linii brzegu lub od górnej krawędzi skarp albo 1,5 m w przypadku przebiegu rowu wzdłuż istniejącej lub projektowanej drogi, po uzgodnieniu z właściwym inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urzędzeń Wodnych;
- 4) zakaz wykonywania nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od krawędzi skarp rowów odwadniających;

- 5) przebudowa urządzeń odwadniających wymaga uzgodnienia z Urzędem Miasta i Gminy Radzymin, właściwym inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych i właścicielem terenu oraz uzyskania pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w wypadku przekroczenia rowu odwadniającego obowiązuje zakaz zabudowy w pasie o szerokości 2,5 m od osi przewodu kanalizacyjnego w obie strony.

8. Istniejący system drenarski w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga przebudowy.

9. Ustala się obowiązek zachowania części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

10. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem budowy i modernizacji dróg oraz inwestycji infrastruktury technicznej.

11. Wynikająca z działalności produkcyjnej, usługowej lub innej uciążliwość dla środowiska, w tym uciążliwość hałasowa, nie może wykraczać poza granice terenu, do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny.

12. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem istniejącej i projektowanej zabudowy, poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla dróg i pozostałych źródeł hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, UO jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej i szpitali w granicach miast;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MNU, UM, U/ZP, UT/US/WS, US, US/WS, US/ZP/WS, ZP, ZP/WS, ZP/UK, ZP/UT/WS jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowych i mieszkaniowo-usługowych.

13. Obejmuje się ochroną krajobraz kulturowy Radzymina – historyczny przebieg głównych szlaków komunikacyjnych, zabytkowe obiekty wraz z otoczeniem, dawny cmentarz żydowski, układ zbiorników wodnych stanowiących pozostałości po eksploatacji łąk; zgodnie z ustaleniami dla terenów.

#### **§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

1. Określa się strefy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz zasady ich zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość strefy technicznej od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 400 kV relacji Mościska – Stara Miłosna wynosi 40,0 m od osi linii;
- 2) szerokość strefy technicznej od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV wynosi 19,0 m od rzutu pionowego skrajnego przewodu;
- 3) szerokość strefy technicznej od linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV wynosi 5,5 m od osi linii;
- 4) w granicach stref technicznych nie należy lokalizować budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej; dopuszcza się odstępstwo od tej zasady za zgodą właściciela linii, na warunkach przez niego określonych;
- 5) ponadto w granicach strefy technicznej linii WN 400 kV ustala się:
  - a) zakazuje się lokalizacji funkcji związanych ze stałym przebywaniem ludzi, w tym budowli, budynków i urządzeń turystyki, sportu i rekreacji oraz przestrzeni publicznych; dopuszcza się odstępstwo od tej zasady za zgodą właściciela linii, na warunkach przez niego określonych,
  - b) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej w odległości bliższej niż 6,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego do koron drzew w ich pełnym rozwoju,
  - c) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli mogących stanowić zagrożenie pożarowe lub zagrożenie wybuchem; lokalizacja takich obiektów w pasie o szerokości do 100 m od osi linii 400 kV w obie strony wymaga uzgodnienia z właścicielem linii;
- 6) lokalizacja budynków i budowli oraz wszelkie prace inwestycyjne w granicach stref technicznych wymagają uzgodnienia z właścicielem linii elektroenergetycznej;
- 7) w pasach o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m od osi linii WN 110 kV i 6,0 m od osi linii SN 15 kV nie dopuszcza się sadzenia drzew i zalesiania.

2. Określa się strefy bezpieczeństwa od systemu przesyłowych dalekosiężnych rurociągów naftowych „Przyjaźń” obejmującego istniejące ropociągi: DN 800, DN 600 i DN 250 oraz projektowany ropociąg DN 800 wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz zasady ich zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokości stref bezpieczeństwa wynoszą:
  - a) 20,0 m w obie strony od osi istniejącego i projektowanego rurociągu DN 800,
  - b) 17,5 m w obie strony od osi rurociągu DN 600,
  - c) 15,0 m w obie strony od osi rurociągu DN 250;
- 2) w strefie bezpieczeństwa zakazuje się lokalizacji budynków i budowli, składów materiałów łatwopalnych, ogrodzeń i urządzeń mogących powodować zagrożenie i utrudniających dostęp do ropociągów;
- 3) w strefie bezpieczeństwa dopuszcza się zagospodarowanie zielenią niską; nasadzenia drzew i krzewów w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od rurociągów i kabli światłowodowych;
- 4) wszelkie działania inwestycyjne w granicach strefy bezpieczeństwa rurociągów naftowych oraz wszelkie roboty ziemne należy uzgodniać z zarządcą rurociągów.

3. Określa się orientacyjną szerokość strefy oddziaływania drogi przebiegającej w ciągu drogi krajowej ekspresowej, wskazanej do zmiany klasy na drogę główną po realizacji nowego przebiegu drogi S8, oznaczonej symbolem KDS/KDG – na 20,0 m od granicy jezdni.

4. Odległość od cmentarza do budynków mieszkalnych, zakładów produkujących bądź przechowujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych powinna wynosić co najmniej:

- 1) 150 m do budynków zaopatrywanych w wodę dla potrzeb gospodarczych z indywidualnych źródeł poboru wody oraz do studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) 50 m do budynków pod warunkiem, że wszystkie budynki w odległości do 150 m od cmentarza zaopatrywane w wodę dla potrzeb gospodarczych są podłączone do sieci wodociągowej.

5. Realizacja budynków i budowli na terenach zdegradowanych po zakończonej eksploatacji surowców wymaga przeprowadzenia badań geologiczno-inżynierskich, określających przydatność gruntów do zabudowy.

6. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

#### § 11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

##### **1. W granicach obszaru objętego planem ochronie podlegają następujące dobra kultury:**

- 1) zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków: wpisane do rejestru zabytków, objęte ochroną planistyczną oraz dział kultury niematerialnej, a w szczególności:
  - a) dzieła architektury i budownictwa,
  - b) dawny cmentarz żydowski,
  - c) park zabytkowy,
  - d) miejsca upamiętniające wydarzenia historyczne bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji;
- 2) geograficzne, historyczne lub tradycyjne nazwy budowli, ulic, jednostek osadniczych.

##### 2. Wskazuje się zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków:

Numer w granicach miasta	Numer rejestru zabytków, data wpisu	Nazwa i adres obiektu, zakres ochrony
3	1094/635 5.04.1962	Szkoła; lata 1843 – 1844, według projektu Antonio Corazziego dla Instytutu Nauczycieli Elementarnych; internat; (obecnie II Liceum Ogólnokształcące) Radzymin, ul. Konstytucji 3 Maja 26
4	1095/34 20.09.1954	Otoczenie w promieniu 100 m siedziby starostwa powiatu radzymińskiego
6	1321 11.10.1988	Cmentarz Wojenny (Wojskowy) Cmentarz Żołnierzy Polskich 1920 roku założony w 1912 r., kaplica cmentarna z 1927 roku, mogiły żołnierzy z lat 1920, 1939, 1944,

		brama, nagrobki, kwatery, drzewostan Radzymin ul. Jana Pawła II
--	--	--

3. Wykonywanie wszelkich prac przy zabytkach nieruchomych oraz w granicach otoczenia zabytku wpisanych do rejestru zabytków wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi; w szczególności dotyczy to:

- 1) prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku lub w jego otoczeniu;
- 2) badań konserwatorskich, architektonicznych i archeologicznych;
- 3) przemieszczania lub dokonywania podziału zabytku;
- 4) zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku;
- 5) umieszczania na zabytku urządzeń technicznych, reklam, napisów.

4. Obejmuje się ochroną planistyczną dawny cmentarz żydowski przy ulicy Mickiewicza, o wartościach kulturowych i historycznych, nieobjęty formami ochrony konserwatorskiej, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu.

5. W przypadku znalezienia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków.

6. Na obszarze planu nie występują obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej.

#### **§ 12. Zasady scalania i podziału terenów na działki budowlane**

1. Nie wyznacza się terenów, dla których obowiązuje scalanie działek ewidencyjnych dla uzyskania działki budowlanej.

2. 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.

3. Na rysunku planu wskazuje się jako informację istniejące oraz proponowane podziały na działki budowlane w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę.

4. Podział terenu na działki budowlane uważa się za zgodny z planem, jeżeli łącznie zostały zachowane następujące warunki:

- 1) minimalna szerokość frontu nowotworzonych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i dla zabudowy usługowej: 18,0 m,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 14,0 m,
  - c) dla zabudowy szeregowej: 10,0 m;
- 2) kąt położenia granic nowotworzonych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających ulic nie mniejszy niż 60°;
- 3) podział terenu na działki budowlane musi zapewniać dostęp każdej działki do drogi publicznej oraz do sieci infrastruktury technicznej; za dostęp do drogi publicznej uznaje się również drogę wewnętrzną pieszo-jezdną o szerokości nie mniejszej niż:
  - a) 8,0 m – jeżeli drogę wewnętrzną wydziela się dla obsługi zabudowy wielorodzinnej,
  - b) 6,0 m – jeżeli stanowi dojazd do nie więcej niż 10 działek,
  - c) 8,0 m – jeżeli stanowi dojazd do 11 lub więcej działek,a także ustanowioną służebność dojazdu o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, obejmującą również doprowadzenie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej.

5. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działek nie dotyczą wydzieleń:

- 1) pod urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej;
- 2) pod drogi publiczne, wewnętrzne oraz pasaże piesze i pieszo-jezdne;
- 3) pod kioski kolportażowe i stacje paliw;
- 4) wykonywanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że nieruchomość z której działka jest wydzielana po jej wydzieleniu będzie miała powierzchnię nie mniejszą niż wymagana w ustaleniach dla terenów;
- 5) warunek zapisany w pkt 4 nie obowiązuje, jeżeli nieruchomość nie stanowi działki budowlanej w rozumieniu ustaleń ust. 2.

#### **§ 13. Zasady modernizacji i budowy infrastruktury komunikacyjnej**

1. Ustala się układ istniejących i projektowanych dróg publicznych klasy ekspresowej, głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej dla powiązań komunikacyjnych obszaru z terenami otaczającymi oraz obsługi terenów zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy.

2. Wskazuje się przebieg odcinka drogi ekspresowej oznaczonego symbolem KDS/KDG, dla którego dopuszcza się zmianę klasy na drogę główną po realizacji nowego przebiegu drogi krajowej S8, zapewniającej powiązanie Radzymina z odległymi celami ruchu poprzez położony w granicach planu węzeł Radzymin Południowy.

3. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z Warszawą i zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi droga wojewódzka nr 635 Warszawa – Radzymin – Wołomin, oznaczona symbolem KDG, klasy drogi głównej.

4. Podstawę układu komunikacyjnego o zasięgu powiatowym stanowi istniejąca ulica Norwida klasy drogi zbiorczej, oznaczona symbolem KDZ – droga powiatowa nr 4304W.

5. Ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego ustala się realizację trójkątów widoczności o następujących parametrach:

- 1) o boku 10,0 m przy skrzyżowaniach dróg głównych i dróg zbiorczych;
- 2) o boku 5,0 m przy skrzyżowaniach dróg lokalnych i dojazdowych;
- 3) o innych wymiarach, wskazanych na rysunku planu.

6. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych oraz pasaży pieszo-jezdnych nie wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 4 pkt 3.

7. Ustala się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic, których parametry pozwalają na wydzielenie ścieżki rowerowej o szerokości minimum 2,0 m; dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych poza liniami rozgraniczającymi dróg.

8. Obowiązuje wydzielenie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, według następujących zasad:

- 1) co najmniej 1 miejsce postojowe na budynek w zabudowie jednorodzinnej;
- 2) co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych lub produkcyjnych.

#### **§ 14.1. Zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się prowadzenie liniowych urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz w drogach wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w sposób nie kolidujący z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem terenów;
- 3) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się budowę kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się przebudowę istniejących linii i rurociągów tranzytowych, pod warunkiem, że ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające ze stref bezpieczeństwa przewodów będą się zawierać w granicach wyznaczonych w planie.

2. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wody wraz ze stacją uzdatniania w Aleksandrowie, poprzez przewody wodociągowe w układzie pierścieniowym, według warunków zarządcy sieci;
- 2) do czasu budowy i uruchomienia sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; uruchomienie sieci wodociągowej skutkuje koniecznością przyłączenia istniejącej zabudowy; dopuszcza się zachowanie własnych ujęć wody;
- 3) zachowuje się pozostałe istniejące ujęcia wody i dopuszcza się budowę nowych ujęć dla potrzeb produkcji, usług lub dla celów komunalnych, w tym budowy ogólnodostępnych punktów czerpalnych, wraz z niezbędnymi urządzeniami, na terenach przeznaczonych w planie pod funkcje produkcji, usług, mieszkalnictwa oraz zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się zbiorcze odprowadzenie ścieków bytowych poprzez miejską sieć kanalizacji sanitarnej do biologiczno – mechanicznej oczyszczalni ścieków przy ulicy Przemysłowej, według warunków zarządcy sieci;
- 2) do czasu wybudowania i uruchomienia sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnym atestowanym zbiornikach bezodpływowych oraz ich odbiór transportem przedsiębiorstw wyspecjalizowanych do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków;
- 3) wybudowanie i uruchomienie sieci kanalizacji sanitarnej skutkuje koniecznością podłączenia zabudowy do sieci rozdzielczej i likwidacji indywidualnych zbiorników ścieków;
- 4) ścieki technologiczne z terenów produkcji należy oczyszczać z zanieczyszczeń przemysłowych na terenie działki własnej przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) odbiornikiem oczyszczonych wód pościekowych z oczyszczalni miejskiej jest rzeka Benjaminówka; wody pościekowe z pozostałych oczyszczalni należy odprowadzać do rzeki Benjaminówki lub Kanału Sierakowskiego;
- 6) dopuszcza się stosowanie indywidualnych i grupowych oczyszczalni ścieków pod następującymi warunkami:
  - a) odpowiedniej budowy hydrogeologicznej podłoża,
  - b) możliwości odprowadzenia oczyszczonych wód pościekowych,
  - c) braku niekorzystnego oddziaływania na sąsiednie tereny chronione lub przeznaczone do zabudowy.

#### 4. Zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nie powodujących zanieczyszczeń wód do gruntu w granicach działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych lub roztopowych w zbiornikach retencyjnych na działce budowlanej;
- 3) ustala się docelowo odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów produkcji, usług uciążliwych oraz ulic i placów postojowych, po oczyszczeniu z zawieszin i substancji ropopochodnych na terenie działki własnej – do rowów odwadniających, zgodnie z przepisami odrębnymi, po uzyskaniu zgody i na warunkach właściwego zarządcy urządzeń odwadniających;
- 5) zakazuje się zmiany kierunku naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.

#### 5. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 110/15 kV Radzyminie i w Nadmie, zasilanych liniami 110 kV Wołomin – Radzymin, poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia, kablową lub napowietrzną, oraz stacje transformatorowe SN/nn 15/0,4 kV, słupowe i wnetrzowe, w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy sieci;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących przyłączy i linii nadziemnych;
- 4) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych i przyłączy jako kablowych lub nadziemnych;
- 5) na obszarze planu dopuszcza się budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV, za zgodą właściciela terenu; lokalizacja stacji zostanie ustalona w projektach zagospodarowania terenów;

#### 6. Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 Mpa, zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia 6,3 MPa o średnicy 250 mm Nieporęt – Wyszaków poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe 1 st. w Radzyminie i w Wólce Radzymańskiej; gazyfikacja terenów uzależniona jest od opłacalności ekonomicznej inwestycji;
- 2) dopuszcza się zasilanie z miejskiej sieci gazowej urządzeń kogeneracyjnych służących do wytwarzania ciepła lub energii elektrycznej;
- 3) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy odrębne;
- 4) gazociągi, które w wyniku budowy lub przebudowy dróg znalazłyby się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię;
- 5) obowiązuje zapewnienie dostępu do gazociągów położonych poza pasem drogowym, w celu wykonywania konserwacji i napraw;



- 6) linia ogrodzeń powinna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu;
- 7) lokalizacja szafek gazowych wymaga uzgodnienia z zarządzającym siecią gazową; dla zabudowy jednorodzinnej szafki gazowe otwierane od strony ulicy należy umieszczać w linii ogrodzeń.

#### 7. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni, urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych źródeł ciepła, niskoemisyjnych lub nieemisyjnych, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu przewodowego, oleju niskosiarkowego, biopaliw lub energii odnawialnych;
- 2) zaopatrzenie w ciepło do celów technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nie dopuszcza się stosowania palenisk na paliwo stałe, z wyłączeniem biopaliw stałych, w lokalnych kotłowniach i w nowo lokalizowanych budynkach.

#### 8. Zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym wolnostojących szaf dystrybucji usług, kanalizacji kablowej, światłowodowej, anten dostępu radiowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zasadę budowy sieci telekomunikacyjnej w formie kablowej lub radiowej.

#### 9. Zasady usuwania odpadów stałych:

- 1) ustala się usuwanie odpadów wyłącznie za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie Radzymin;
- 2) składowanie odpadów w instalacjach określonych w wojewódzkim planie gospodarki odpadami.

10. Wskazuje się przebieg napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 400 kV Mościska – Stara Miłosna; ustala się:

- 1) dopuszcza się przebudowę i modernizację linii 400 kV oraz budowę nowej elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii pod warunkiem, że zasięg oddziaływania linii po przebudowie nie będzie większy od strefy bezpieczeństwa określonej w niniejszym planie;
- 2) w przypadku realizacji nowej inwestycji po trasie istniejącej linii dopuszcza się inne rozmieszczenie słupów oraz niezbędnych urządzeń.

11. Wskazuje się przebieg systemu przesyłowych dalekosiężnych rurociągów naftowych „Przyjaźń” obejmujący ropociągi: DN 820, DN 630, DN 245 oraz projektowany rurociąg DN 813 wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

12. Wskazuje się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia o znaczeniu ponadlokalnym DN 250 o maksymalnym ciśnieniu roboczym PN 6,3 MPa relacji Nieporęt – Wyszków.

**§ 15. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty (renty planistycznej) pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu – w następującej wysokości:**

- 1) dla terenów zabudowy jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: MN, MNU – 10%;
- 2) dla terenów usług, oznaczonych symbolami: U, UM, U/WS, U/ZP, UT/US/WS – 20%;
- 3) dla terenu obiektów produkcyjnych i usług oznaczonego symbolem P/U – 30%;
- 4) dla terenów obsługi komunikacji samochodowej oznaczonych symbolem KS – 30%;
- 5) dla terenów inwestycji celu publicznego, oznaczonych symbolem UO – 0%;
- 6) dla terenów sportu i rekreacji, oznaczonych symbolami: US, US/WS, US/ZP/WS – 0%;
- 7) dla terenów parków i skwerów miejskich, zieleni urządzonej, cieków i rowów odwadniających, cmentarza i dawnego cmentarza oznaczonych symbolami: ZP, ZP/WS, ZP/UK, ZP/U, ZP/UT/WS, Z, WZ, ZC, ZPzc – 0%;
- 8) dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami: KDS/KDG, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDP, oraz dla terenów placów postojowych ogólnodostępnych oznaczonych symbolem KSp – 0%.

## Rozdział 2

### Przepisy szczegółowe dla terenów

**§ 19.** Dla terenów B.1.UO, B.2.UO ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: usługi oświaty wraz z funkcjami i urządzeniami towarzyszącymi, nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8,
- d) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, nie więcej niż 16,0 m,
- e) wskazuje się budynek objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków w granicach terenu B.1.UO; obowiązują ustalenia § 11,
- f) dla zabudowy wzdłuż ulicy Konstytucji 3 Maja obowiązują ustalenia § 7 ust.6;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna terenów od ulic istniejących,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 32. Dla terenów **1 KDG, 2 KDG i 3 KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: droga klasy głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 635; stanowiącej drogę publiczną; tworząca ciąg ulic Jana Pawła II – Konstytucji 3 Maja – Wołomińska;
- 2) warunki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
<b>2 KDG</b>	<b>ulica Konstytucji 3 Maja, droga wojewódzka nr 635, droga jednojezdniowa, szerokość w liniach rozgraniczających: 19,0 – 20,0 m, zgodnie z linią istniejących ogrodzeń;</b>

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 KDZ i 2 KDZ** ustala się:

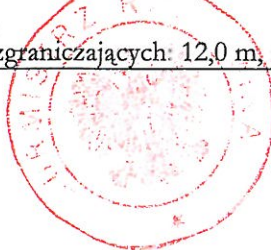
- 1) przeznaczenie terenów: ulice zbiorcze stanowiące drogi publiczne;
- 2) warunki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
<b>1 KDZ</b>	<b>ulica Norwida, droga powiatowa 4304W, droga jednojezdniowa, szerokość w liniach rozgraniczających: 16,0 – 17,0 m, zgodnie z linią istniejących ogrodzeń;</b>
<b>2 KDZ</b>	ulica Norwida, droga powiatowa 4304W, droga jednojezdniowa, szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m, zgodnie z linią istniejących ogrodzeń.

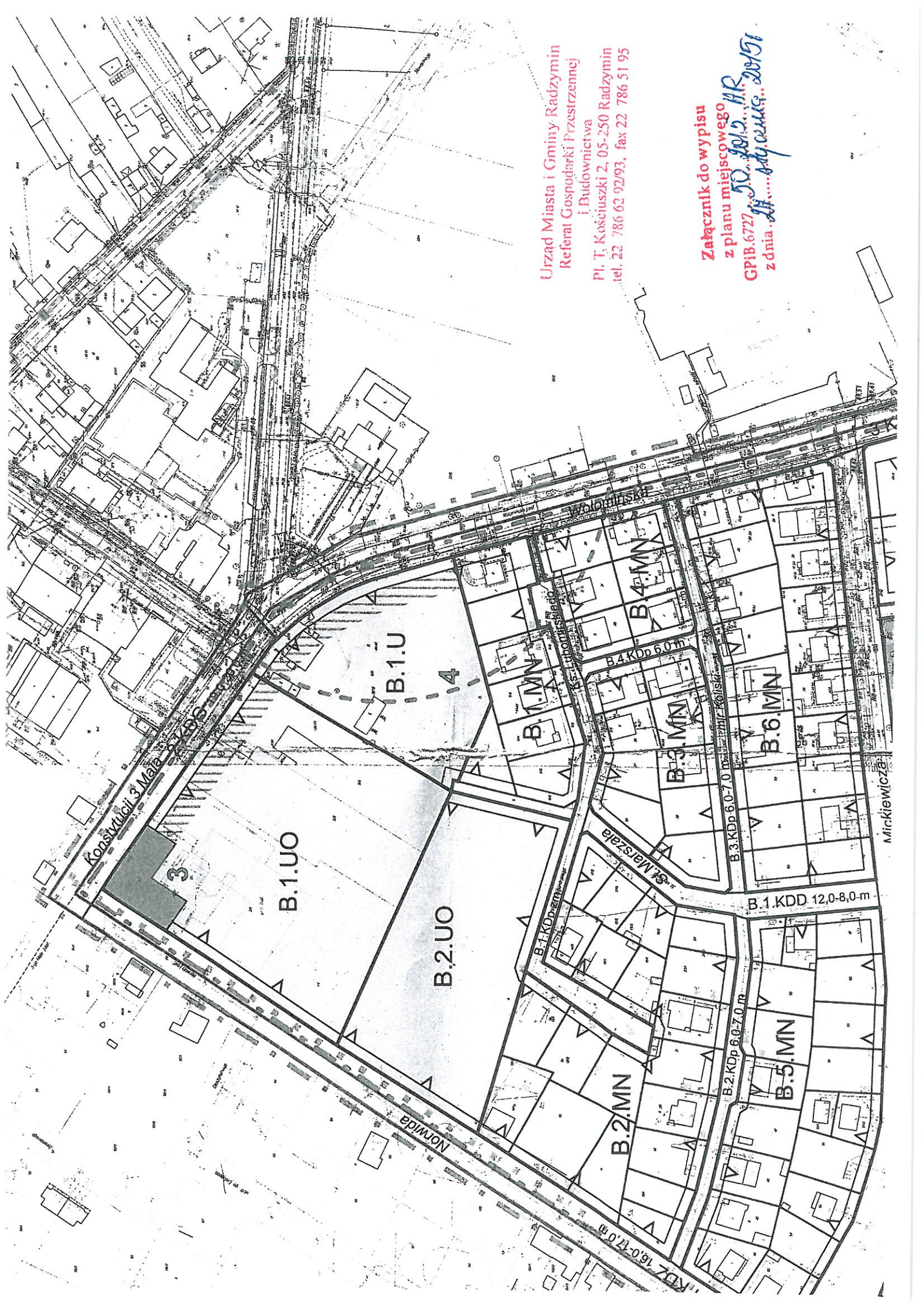
*Wypis z planu wydaje się do celów projektowych.*

Otrzymują:

1. Starostwo Powiatu Wołomińskiego  
Wydział Inwestycji i Drogownictwa  
ul. Prądzyńskiego 3  
05-200 *W o ł o m i n*
2. a/a



z up. Burmistrza  
*Wanda Lisiecka*  
Kierownik Referatu



Urząd Miasta i Gminy Radzymin  
Referat Gospodarki Przestrzennej  
i Budownictwa  
Pl. T. Kościuszki 2, 05-250 Radzymin  
tel. 22 786 62 92/93, fax 22 786 51 95

Załącznik do wypisu  
z planu miejscowego  
GPB.6727/50.2015.HR.  
z dnia 21.04.2015 r.

