

**Uchwała Nr/2020
Rady Miejskiej w Radzyminie
z dnia 2020 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu Arciechów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr 176/XI/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 17 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Arciechów, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin, uchwalonego Uchwałą Nr 157/X/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 czerwca 2019 r., Rada Miejska w Radzyminie uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Arciechów, 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.

§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, schodów wejściowych, podestów 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) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej polegającą na jednorzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań;
- 8) **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;
- 9) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych;
- 10) **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) projektowany szpaler drzew;
- 8) strefa zieleni izolacyjnej;
- 9) zespoły zwartej zieleni do zachowania;
- 10) zasada obsługi komunikacyjnej;
- 11) główny ciąg pieszy;
- 12) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% (w których zawiera się prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 10%);
- 13) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2%;
- 14) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu;
- 15) strefa od Jeziora Zegrzyńskiego i starorzecza rzeki Narew z ograniczeniami w zagospodarowaniu ustalonym w planie;
- 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 mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa rekreacji indywidualnej oznaczona symbolem **MN/ML**;
- 2) zabudowa usług turystyki (w tym hotele), sportu i rekreacji oznaczona symbolem **UT**;
- 3) zieleń urządzonej oznaczona symbolem **ZP**;
- 4) zieleń urządzonej oraz wody powierzchniowe śródlądowe – rowy melioracyjne, oznaczone symbolem **ZP/WSr**;
- 5) lasy oznaczone symbolem **ZL**;
- 6) zapora boczna Jeziora Zegrzyńskiego – Arciechów oznaczona symbolem **WI**;
- 7) wody powierzchniowe śródlądowe oznaczone symbolem **WS**;
- 8) obsługa komunikacji publicznej i indywidualnej oznaczona symbolem **KS**;
- 9) drogi publiczne oznaczone symbolem **KD**, w tym:
 - a) KD-L – droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 10) publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem **KPJ**;
- 11) publiczny ciąg pieszy oznaczony symbolem **KP**.

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 8 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg oraz ciągów wymienionych w ust. 1 pkt 9, 10, 11 określają przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 4.

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

- 1) określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru uwzględniającą wykorzystanie walorów środowiskowych: bezpośredniego sąsiedztwa Jeziora Zegrzyńskiego i starorzecza rzeki Narew dla aktywizacji i rozwoju zagospodarowania związanego z wypoczynkiem i rekreacją:
 - a) wyznacza się teren dla realizacji zabudowy usług turystyki (w tym hotele), sportu i rekreacji oznaczony symbolem **UT** – o ustalonym w ramach wydzielonego terenu przeznaczeniu i parametrach zagospodarowania,
 - b) wyznacza się tereny dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej, z możliwością realizacji w ramach terenu oznaczonego symbolem **2MN/ML** programu uzupełniającego przeznaczenie terenów, o których mowa w lit. a, stanowiące kontynuację

zagospodarowania wokół ul. Zegrzyńskiej, oznaczone symbolem MN/ML – o ustalonym w ramach wydzielonych terenów przeznaczeniu i parametrach zagospodarowania,

c) wyznacza się tereny współtworzące lokalny system ekologiczny:

- wzdłuż brzegu Jeziora Zegrzyńskiego: teren ochrony obszaru przed zalewaniem – zapory bocznej Jeziora Zegrzyńskiego – Arciechów oznaczonego symbolem WI oraz teren zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych – rowów melioracyjnych oznaczonych symbolem ZP/WSr,
- w dolinie starorzecza rzeki Narew: tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolem WS wraz z towarzyszącym terenem zieleni urządzonej oznaczonej symbolem ZP,
- tereny lasów oznaczone symbolem ZL,

d) wyznacza się układ dróg publicznych oznaczonych symbolem KD, ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem KPJ oraz tereny: obsługi komunikacji publicznej i indywidualnej – oznaczonego symbolem KS – w formie ogólnodostępnego parkingu z zapewnieniem funkcjonalnego połączenia pomiędzy ulicami Zegrzyńską i Serocką oraz komunikacji pieszej – ciągu pieszego oznaczonego symbolem KP służących dla potrzeb obsługi programu turystyczno-sportowo-rekreacyjnego obszaru;

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) w obszarze objętym planem wskazuje się oznaczoną na rysunku planu granicę strefy ochrony urbanistycznej ustalonej w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu ustanowionym na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) wskazuje się obiekt (twór przyrody) w ramach ustanowionego pomnika przyrody wieloobiektowego objętego ochroną prawną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody:

Nr rejestrowy	Akt prawny ustanawiający pomnik przyrody	Dane o twórze przyrody	Położenie
818	Dziennik Urzędowy Rady Narodowej m. st. Warszawy z dnia 30.01.1981 r., Nr 1, poz. 4	dąb szypułkowy, wys. 24 m, ob. 578 cm	obręb: Arciechów działka ewidencyjna: 901/2

4) w otoczeniu obiektu, o którym mowa w pkt 3, obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;

5) na obszarze objętym planem nie występują inne niż wymienione w pkt 1 i 3 formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 6) 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;
- 7) na obszarze objętym planem nie zostały określone krajobrazy priorytetowe, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 8) 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;
- 9) obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych,
 - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
 - c) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w terenach oznaczonych symbolami: 2MN/ML w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej, UT, WI, KS, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej;
 - d) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 10) obowiązuje zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 11) w zakresie ochrony i realizacji zieleni obowiązuje:
 - a) zagospodarowanie w formie zieleni urządzonej terenów oznaczonych symbolami: 1ZP, 1ZP/WSr i 2ZP/WSr,
 - b) realizacja projektowanego szpaleru drzew sytuowanego wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KPJ zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - c) realizacja zieleni izolacyjnej w ramach terenu oznaczonego symbolem 1UT w zasięgu oznaczonym na rysunku planu,
 - d) zachowanie i ochrona istniejących zespołów zwartej zieleni w ramach terenów oznaczonych symbolami: 1ZP i 2ZP w zasięgu oznaczonym na rysunku planu;

- 12) w celu zapewnienia prawidłowego spływu wód i utrzymania prawidłowych stosunków wodnych w obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów melioracyjnych z możliwością ich przebudowy, przełożenia, według ustaleń planu, w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) w obszarze objętym planem obowiązuje zakaz dotyczący odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej oraz kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 14) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN/ML jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2MN/ML:
 - dla lokalizacji obiektów zamieszkania zbiorowego jak dla terenów przeznaczonych do zamieszkania zbiorowego,
 - dla lokalizacji obiektów opieki społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 1UT:
 - dla lokalizacji obiektów zamieszkania zbiorowego jak dla terenów przeznaczonych do zamieszkania zbiorowego,
 - dla lokalizacji usług związanych ze sportem, rekreacją jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§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 51-67/5 (ślady osady z okresu wczesnośredniowiecznego i z okresu średniowiecznego, XIII/XIV w.);
- 4) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (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) wyznacza się układ miejsc i terenów publicznie dostępnych, w skład którego wchodzi teren:
 - a) zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP,
 - b) zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych – rowów melioracyjnych oznaczony symbolem ZP/WSr,
 - c) obsługi komunikacji publicznej i indywidualnej oznaczony symbolem KS,
 - d) dróg publicznych oznaczone symbolem KD o ustalonych w planie klasach,
 - e) publicznych ciągów pieszo-jezdnym oznaczonych symbolem KPJ,
 - f) publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem KP;
- 3) na terenach wymienionych w pkt 2 ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 1KS,
 - 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;
- 4) ustala się zgodny z rysunkiem planu przebieg głównego ciągu pieszego stanowiącego element kompozycyjno-funkcjonalny obszaru, w ramach poszczególnych terenów obowiązuje urządzenie ciągu z zapewnieniem jego ciągłości.

§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) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym, membranowym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, grafitowych, transparentnych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm;
- 3) dla elewacji budynków:
 - a) wyklucza się stosowanie paneli syntetycznych, tzw. sidingu oraz blachy falistej,
 - b) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
 - c) sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;
- 4) dla nowo realizowanych budynków w ramach terenów, w których występują złożone warunki gruntowo-wodne o wysokim poziomie wód gruntowych:
 - a) dopuszcza się podpiwniczenie wyłącznie pod warunkiem zastosowania zabezpieczeń technicznych przed wodami opadowymi i roztopowymi,
 - b) obowiązuje nakaz zastosowania zabezpieczeń przed skutkami podtopień;

- 5) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
- a) wskaźniki zagospodarowania terenów,
 - b) parametry zabudowy;
- 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 dom / lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 2 miejsca postojowe na 1 dom,
 - c) dla hoteli, pensjonatów – 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni całkowitej,
 - d) 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,
 - e) dla biur – 1,5 miejsca postojowego na 10 zatrudnionych,
 - f) dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni całkowitej,
 - g) dla usług zdrowia – 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - h) dla usług sportu i rekreacji – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych,
 - i) 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 terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 7,
 - b) ustala się realizację miejsc postojowych: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca postojowego, bez ścian osłonowych,
 - c) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc postojowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 7;
- 8) dla obiektów usługowych obowiązuje wyznaczenie miejsca dla postoju rowerów w ilości minimum 5% miejsc wyliczonych dla samochodów osobowych.

§10. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) przeprowadzanie scalania i podziału nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu;
- 3) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują, z zastrzeżeniem pkt 4, parametry:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem MN/ML:
 - minimalna powierzchnia działki: – 700 m²
 - minimalna szerokość frontu działki – 16,0 m,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem UT:
 - minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 40,0 m,
- c) dla terenów, o których mowa w lit. a, 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 wydzielen:
 - 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) obowiązują 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) na rysunku planu wskazuje się obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% (w których zawiera się prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 10%) położone wzdłuż brzegu Jeziora Zegrzyńskiego, dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) na rysunku planu wskazuje się obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2% położone w północnej części obszaru objętego planem, dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na rysunku planu określa się strefę ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu, w której dla zagospodarowania i zabudowy obowiązują przepisy odrębne;
- 5) na rysunku planu określa się strefę od Jeziora Zegrzyńskiego i starorzecza rzeki Narew z ograniczeniami w zagospodarowaniu ustalonym w planie, obejmującą pas szerokości 20,0 m, w którym obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, za wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego;
- 6) na rysunku planu określa się strefę zieleni izolacyjnej, w której obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleni zimozielonej, dopuszcza się inny rodzaj drzew i krzewów stanowiących maksymalnie połowę ogółu nasadzeń;
- 7) na rysunku planu określa się zespoły zwartej zieleni do zachowania, dla których obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, z dopuszczeniem niezbędnej wycinki ze względów zachowania kondycji zdrowotnej oraz bezpieczeństwa mienia i ludzi.

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

- 1) zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji ustala się poprzez określenie:
 - a) powiązań i zasad funkcjonowania układu drogowego,
 - b) klasyfikacji dróg,
 - c) linii rozgraniczających terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami;
- 2) dla obszaru objętego planem ustala się:
 - a) główne powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi droga powiatowa nr DP 4301W (ul. Zegrzyńska), oznaczona symbolem 1KD-L,
 - b) powiązania wewnętrzne – dostęp do zewnętrznego układu dróg i obsługę istniejącego i projektowanego zainwestowania poprzez:
 - drogi publiczne lokalne (KD-L), dojazdowe (KD-D): projektowaną 3KD-D, ulice Serocką i Kapitańską, ciągi pieszo-jezdne (KPJ) oraz ciąg pieszy (KP),
 - teren obsługi komunikacji publicznej i indywidualnej (KS) – ogólnodostępny parking zapewniający połączenie pomiędzy drogami oznaczonymi symbolami 3KD-D i 2KD-D (ul. Serocką);
- 3) dopuszcza się realizację 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;
- 4) ustala się obowiązek realizacji głównego ciągu pieszego, którego oznaczenie na rysunku planu ma charakter orientacyjny i nie przesądza o ścisłej lokalizacji w ramach danego terenu;

- 5) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla dróg i ciągów publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności o następujących parametrach:
- a) o boku 5,0 m przy skrzyżowaniach z drogami lokalnymi, dojazdowymi,
 - b) o innych wymiarach zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.

§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, rozbudowywane 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** ustala się:
 - a) docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych 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 zbiorczej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) obowiązuje zakaz odprowadzania 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 wnetrzowe,
 - 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,
 - c) dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych, o których mowa w lit. b, na budynkach i na zadaszeniach miejsc postojowych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
 - c) dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych, o których mowa w lit. b, na budynkach i na zadaszeniach miejsc postojowych,
 - d) 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:

- 1) następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
 - a) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP;
 - b) tereny zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych – rowów melioracyjnych oznaczone symbolem ZP/WSr;
 - c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem WS;
 - d) teren obsługi komunikacji publicznej i indywidualnej oznaczony symbolem KS;
 - e) tereny istniejących oraz projektowanych dróg publicznych oznaczone symbolami: KD-L, KD-D,
 - f) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem KPJ;
 - g) teren publicznego ciągu pieszego oznaczony symbolem KP;
- 2) następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: tereny zapory bocznej Jeziora Zegrzyńskiego – Arciechów oznaczony symbolem WI.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolem MN/ML – 10%;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem UT – 5%;
- 3) na pozostałych terenach w wysokości 0%.

Rozdział 3

Przepisy szczegółowe dla terenów

§18. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/ML**, **3MN/ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) dopuszcza się: zabudowę usługową jako towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, lokale usługowe wbudowane w budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze, garaże, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna powierzchnia użytkowa budynków usługowych: 250 m²,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 700 m²;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyodrębnioną częścią usługową lub bez niej, rekreacji indywidualnej, usługowej: budynki wolnostojące,
 - c) maksymalna długość elewacji frontowej budynków: 30,0 m;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne z wyodrębnioną częścią usługową lub bez niej: 10,0 m,
 - budynki rekreacji indywidualnej: 10,0 m,
 - budynki usługowe: 10,0 m,
 - budynki gospodarcze i garaże: 5,0 m,
 - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
 - e) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 20°-50°,
- 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 **2MN/ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) dopuszcza się: zabudowę usługową związaną z rekreacją, zakwaterowaniem osób, opieką społeczną oraz towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, lokale usługowe wbudowane w budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze, garaże, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej i zagospodarowanie terenu w formie jednorodnego zespołu budynków rekreacyjnych,
 - b) obowiązuje realizacja projektowanego szpaleru drzew sytuowanego wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KPJ zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 700 m²;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyodrębnioną częścią usługową lub bez niej, rekreacji indywidualnej, usługowej: budynki wolnostojące,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne z wyodrębnioną częścią usługową lub bez niej: 10,0 m,
 - budynki rekreacji indywidualnej: 10,0 m,
 - budynki usługowe, w tym związane z zakwaterowaniem osób: 12,0 m,
 - budynki gospodarcze i garaże: 5,0 m,
 - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
 - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 20°-50°, dla budynków usługowych, w tym związanych z zakwaterowaniem osób dopuszcza się dachy płaskie oraz o geometrii wynikających z krzywizn trzeciego stopnia;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

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

§20. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UT** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług turystyki (w tym hotele), sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się: zabudowę usługową i lokale usługowe, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, np. zespoły boisk, budynki gospodarcze, garaże, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna powierzchnia użytkowa obiektów handlowych – 250 m²,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 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) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usług sportu i rekreacji: 16,0 m,
 - budynki usługowe: 14,0 m,
 - budynki gospodarcze i garaże: 7,0 m,
 - obiekty infrastruktury technicznej: 6,0 m,
 - c) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 2° do 50° lub dachy oparte na łuku lub krzywiznie dachu wynikającej z płaszczyzny trzeciego stopnia;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§21. Dla terenu oznaczonego symbolami: kolejno od **1ZP** do **6ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleni urządzona;
- 2) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleni parkowej,

- b) dla terenów oznaczonych symbolami: 1ZP, 2ZP dopuszcza się zagospodarowanie umożliwiające wykorzystanie terenu oznaczonego symbolem 2WS dla potrzeb rekreacji wodnej i żeglugi,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
- d) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami §8 pkt 3,
- e) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13.

§22. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP/WSr, 2ZP/WSr** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona oraz wody powierzchniowe śródlądowe – rowy melioracyjne;
- 2) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleni parkowej,
 - b) obowiązuje zachowanie i utrzymanie drożności rowów,
 - c) dopuszcza się częściowe przekrycie rowów, np. dla potrzeb realizacji dojazdów i dojść, pod warunkiem zachowania ciągłości poszczególnych rowów,
 - d) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę rowów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem 2ZP/WSr dopuszcza się zagospodarowanie umożliwiające wykorzystanie terenów oznaczonych symbolami: 1WS, 2WS dla potrzeb rekreacji wodnej i żeglugi,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - g) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami §8 pkt 3,
 - h) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13.

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

- 1) przeznaczenie terenu – lasy;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych (innych niż budynki) związanych z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

§24. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1WI** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zaporą boczną Jeziora Zegrzyńskiego – Arciechów;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami §8 pkt 3,
 - d) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13 lub poprzez inne tereny sąsiednie.

§25. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe;

- 2) dopuszcza się: urządzenia związane z gospodarką wodną, rekreacją wodną i żegluga, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się wykorzystanie dla rekreacji wodnej i żeglugi,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%,
 - c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13 lub poprzez inne tereny sąsiednie.

§26. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – obsługa komunikacji publicznej i indywidualnej;
- 2) dopuszcza się: dojazdy, drogi wewnętrzne, obiekty związane funkcjonalnie z obsługą turystów tj. sanitariaty, mała gastronomia itp. wraz z dojściami, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie w formie ogólnodostępnego parkingu z zapewnieniem funkcjonalnego połączenia dróg oznaczonych symbolami: 2KD-D i 3KD-D,
 - b) maksymalna powierzchnia obiektów funkcjonalnie związanych z obsługą turystów: 20,0 m²,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
 - f) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami §8 pkt 3;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość obiektów, o których mowa w pkt 3 lit. b: 3,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: od 2° do 20°;
- 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.

Rozdział 4

Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

§27. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;

- 2) dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KD-L	<ul style="list-style-type: none"> – droga istniejąca (ul. Zegrzyńska), – szerokość w liniach rozgraniczających: 14,0 m,

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

§28. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D** ustala się:

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

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KD-D	<ul style="list-style-type: none"> – droga istniejąca o zweryfikowanym przebiegu (ul. Kapitańska), – szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 11,8 m,
2KD-D	<ul style="list-style-type: none"> – droga istniejąca (ul. Serocka), – szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 9,4 m do 12,0 m, – dopuszcza się przebudowę i rozbudowę przeprawy mostowej,
3KD-D	<ul style="list-style-type: none"> – droga częściowo w śladzie istniejącym, częściowo w śladzie duktu leśnego, – szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 9,9 do 12,0 m,
4KD-D	<ul style="list-style-type: none"> – fragment drogi istniejącej, tzw. trójkąt widoczności,

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

§29. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KPJ, 2KPJ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KPJ	<ul style="list-style-type: none"> – ciąg projektowany, – szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,0 m do 9,4 m,
2KPJ	<ul style="list-style-type: none"> – w śladzie drogi istniejącej, – ciąg częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami,

	– w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 6,6 m do 7,0 m,
--	---

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

§30. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszy;
- 2) dopuszcza się: zielen, sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania:

- a) obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KP	– ciąg projektowany, – szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Radzimina.

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