

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzimina Etap 8**  
**– część A**

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 z późn. zm.) 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 531/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 29 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzimina Etap 8, zmienionej Uchwałą Nr 368/XXVI/2020 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 9 listopada 2020 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., Rada Miejska w Radzyminie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Radzimina Etap 8 – część A, 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 (chyba, że przepisy szczegółowe dla terenów stanowią inaczej), dla nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu od terenów oznaczonych symbolem WS/Z oraz od rowów melioracyjnych w odniesieniu do wcześniej wymienionych elementów budynku ustalonego odstępstwa nie stosuje się;

- 5) **obiekcie sezonowym** – należy przez to rozumieć budynki i budowle o charakterze usługowym, wznoszone na okres nie dłuższy niż cztery miesiące, nie związane trwale z gruntem, takie jak kioski i stoiska w otwartej przestrzeni, estrady, wypożyczalnie sprzętu sportowego, budowle służące rozrywce, jadłodajnie i inne;
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **osi widokowej** – należy przez to rozumieć wyobraźną prostą kierującą wzrok na budynek zabytkowy;
- 8) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;
- 9) **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;
- 10) **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;
- 11) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych;
- 12) **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) szczególnie eksponowane elewacje wymagające odpowiedniego kształtowania;
- 7) oś widokowa;
- 8) szpaler drzew do zachowania;
- 9) strefa zieleni izolacyjnej;
- 10) strefa zieleni z dopuszczeniem komunikacji pieszej;
- 11) strefa zieleni z dopuszczeniem komunikacji pieszej i samochodowej;

- 12) strefa ochrony konserwatorskiej obiektu archeologicznego;
- 13) główny ciąg pieszy;
- 14) strefa bezpieczeństwa rurociągów naftowych;
- 15) 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 wielorodzinna lub zabudowa usługowa oznaczona symbolem **MW/U**;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o dużej intensywności oznaczona symbolem **MNi**;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem **MN**;
- 4) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa oznaczona symbolem **MN/U**;
- 5) zabudowa usługowa oznaczona symbolem **U**;
- 6) zabudowa usług publicznych oznaczona symbolem **Up**;
- 7) zabudowa usług publicznych z towarzyszącą zielenią oznaczona symbolem **Up/Z**;
- 8) zabudowa usług oświaty oznaczona symbolem **UO**;
- 9) zieleń urządzone – parkowa oznaczona symbolem **ZP**;
- 10) zieleń urządzone – skwery oznaczona symbolem **Z**;
- 11) wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Beniaminówka ze skarpami i zielenią przywodną oznaczone symbolem **WS/Z**;
- 12) drogi publiczne oznaczone symbolem **KD**, w tym:
  - a) **KD-Z** – droga publiczna klasy zbiorczej,
  - b) **KD-L** – droga publiczna klasy lokalnej,
  - c) **KD-D** – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 13) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW**.

2. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziałach 3 i 4 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 5:

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 11 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów wymienionych w ust. 1 pkt 12, 13 określają przepisy szczegółowe zawartych w Rozdziale 4.

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

- 1) określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru – wyodrębnionego w strukturze miejskiej fragmentu jednostki urbanistycznej uwzględniającą wykorzystanie i ochronę walorów środowiska przyrodniczego (rzeka Beniaminówka z zielenią przywodną):
  - a) wyznacza się tereny dla uzupełnień i rozwoju zabudowy mieszkaniowej: wielorodzinnej oznaczony symbolem MW/U usytuowany w części zachodniej obszaru oraz jednorodzinnej oznaczone symbolami: MNi, MN, MN/U usytuowane głównie w części środkowo-wschodniej obszaru,
  - b) wyznacza się tereny zabudowy usług, w tym związane z obsługą funkcji mieszkaniowej oznaczone symbolami: U, Up, Up/Z, UO,
  - c) wyznacza się publicznie dostępne tereny zieleni urządzonej w formie parku, skweru oznaczone symbolami: ZP, Z oraz zieleni przywodnej towarzyszącej rzece Beniaminówce oznaczone symbolem WS/Z, zapewniające główne powiązania dla komunikacji pieszej w ramach obszaru – fragmentu jednostki urbanistycznej,
  - d) wyznacza się układ dróg publicznych oznaczonych symbolem KD oraz drogi wewnętrznej KDW;
- 2) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w §9 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**§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) 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 oraz na sąsiednie lokale, w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach

- użytkowych znajdujących się w tym samym budynku, 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: 2U, 3U, 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) w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zlokalizowanych w zasięgu uciążliwości drogi ekspresowej S8 obowiązuje zastosowanie środków technicznych zapewniających zminimalizowanie poziomu hałasu, drgań i innych emisji;
- 7) obowiązuje zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 8) w zakresie ochrony i realizacji zieleni obowiązuje:
- a) zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania drzew, z wyjątkiem potrzeb wynikających z budowy, remontów i modernizacji inwestycji dopuszczonych planem oraz zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia,
  - b) zagospodarowanie w formie zieleni urządzonej – parku i skweru w ramach terenów oznaczonych symbolami: ZP i Z,
  - c) zachowanie szpaleru drzew wskazanego na rysunku planu w ramach terenu oznaczonego symbolem 1Up/Z,
  - d) realizacja zieleni izolacyjnej w ramach terenu oznaczonego symbolem 2U w zasięgu oznaczonym na rysunku planu,
  - e) realizacja stref zieleni w ramach terenów oznaczonych symbolami: 1Up, 2Up w zasięgach oznaczonych na rysunku planu oraz zgodnie z warunkami określonymi w planie;
- 9) zachowuje się tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rzeki Beniaminówki ze skarpami i zielenią przywodną, oznaczone symbolem WS/Z; wody rzeki zalicza się do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych o istotnym znaczeniu dla regulacji stosunków wodnych;
- 10) wskazuje się zbiornik wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu i nie stanowiący odrębnego terenu, dla którego dopuszcza zmianę ukształtowania linii brzegu oraz zmniejszenie jego powierzchni zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3 oraz zgodnie z przepisami prawa wodnego;
- 11) dopuszcza się budowę nowych zbiorników wód powierzchniowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową;

- 12) obowiązuje przystosowanie istniejących i projektowanych zbiorników wodnych do retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz takie ukształtowanie powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę, aby spływ wód powierzchniowych był z nich kierowany;
- 13) 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, rozbudowy według ustaleń planu, w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) 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;
- 15) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MW/U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami: MNi, MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolem Up/Z:
    - dla lokalizacji zabudowy usług oświaty jak dla terenów przeznaczonych dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - dla lokalizacji zabudowy usług sportu i rekreacji jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
    - dla lokalizacji zieleni urządzonej – parkowej jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - e) dla terenu oznaczonego symbolem UO jak dla terenów przeznaczonych dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - f) dla terenów oznaczonych symbolem ZP 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) obiekt wpisany do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków stanowi „gmach b. Starostwa” – nr rej. A1095/34 z dnia 20.09.1954 r. (czas powstania 1843 r., według projektu Henryka Marconiego; od 1870 r. siedziba starostwa powiatu radzyńskiego, od 1952 r. Liceum Pedagogiczne, obecnie siedziba Urzędu Miasta; Radzymin, ul. Konstytucji 3 Maja 19) wraz z otoczeniem w promieniu 100 m;

- 2) dla obiektu wraz z otoczeniem, o których mowa w pkt 1 i związanych z nimi wszelkich działań inwestycyjnych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) na obszarze objętym planem występuje zabytek archeologiczny – obiekt archeologiczny – miejsce, na którym znajdował się zamek z XV w.;
- 4) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej obiektu 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;
- 5) na obszarze objętym planem nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej.

**§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 wchodziły tereny:
  - a) zabudowy usług publicznych oznaczony symbolem Up,
  - b) zieleni urządzonej – parkowej oznaczone symbolem ZP,
  - c) zieleni urządzonej – skwerów oznaczone symbolem Z,
  - d) wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Beniaminówka ze skarpmi i zielenią przywodną oznaczone symbolem WS/Z,
  - e) dróg publicznych oznaczone symbolem KD o ustalonych w planie klasach;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania miejsc i terenów publicznie dostępnych:
  - a) zagospodarowanie zielenią w formie trawników i kwietników oraz zadrzewień i zakrzewień,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej oraz sezonowych obiektów o funkcji usługowej, w tym usług handlu, sportu, rekreacji, kultury i turystyki nie związanych trwale z gruntem,
  - c) lokalizacja obiektów sezonowych nie może powodować utrudnień w ruchu pojazdów ani uszkodzenia posadzki ulic i ciągów oraz zadrzewień,
  - d) cechy sezonowych obiektów - takie jak kształt architektoniczny, stosowane materiały, kolorystyka - powinny być ujednolicone dla całego terenu publicznie dostępnego,
  - e) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,
  - f) maksymalna wysokość: obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych: 12,0 m, dla pozostałych budowli: 5,0 m;
- 4) ustala się przebieg głównego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu, 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) dla budynków o przeznaczeniu zgodnym z określonym w planie, zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów dróg a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się rozbudowę oraz odbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku lub budynek będą usytuowane zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy, zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku;
- 3) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 4) wzdłuż ulic o wyjątkowym znaczeniu dla kształtowania krajobrazu miejskiego – Korczaka, Słowackiego – w rejonie skrzyżowania z ul. Korczaka (w ramach terenu oznaczonego symbolem IMW/U): wyznacza się oznaczone na rysunku planu szczególnie eksponowane elewacje wymagające odpowiedniego kształtowania – starannego opracowania pod względem architektonicznym za pomocą detalu architektonicznego, faktury, kolorystyki oraz ukształtowania linii zabudowy;
- 5) dla elewacji budynków:
  - a) należy stosować materiały naturalne: tynki o wyglądzie tradycyjnym, cegłę ceramiczną lub klinkierową, kamień, drewno lub inne materiały o wysokim standardzie estetycznym,
  - b) wyklucza się stosowanie paneli syntetycznych, tzw. sidingu oraz blachy falistej,
  - c) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
  - d) sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;
- 6) dla dachów ustala się:
  - a) dachy budynków symetrycznie pochyle, dwuspadowe lub wielospadowe, dla garaży dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych,
  - b) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, grafitowych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm;
- 7) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
  - a) parametry zabudowy,
  - b) wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 8) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsce garażowe,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 dom/ lokal mieszkalny,



- c) dla obiektów oraz 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 biur i urzędów – 1,5 miejsca postojowego na 10 zatrudnionych,
  - e) dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
  - f) dla usług zdrowia – 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
  - g) dla usług oświaty – 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
  - h) dla usług kultury – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
  - i) dla usług sportu i rekreacji – 1 miejsce postojowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu;
- 9) w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów na terenach dróg publicznych ustala się wyznaczenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych;
- 10) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w liczbie wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 8, z zastrzeżeniem zawartym w lit. b i c,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 1MW/U w ramach wspólnego zagospodarowania funkcjonalno-przestrzennego z przyległymi terenami dróg oznaczonych symbolami: 1KD-L i 1KDW dopuszcza się uwzględnienie w bilansie zaspokojenia potrzeb parkingowych na działce budowlanej miejsc postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenów tych dróg,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami: 1Up/Z, 2Up/Z oraz dla lokali usługowych i handlowych wbudowanych w budynki mieszkalne (dopuszczonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów), dopuszcza się uwzględnienie w bilansie zaspokojenia potrzeb parkingowych na działce budowlanej miejsc postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenów przyległych dróg,
  - d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach dróg publicznych: przy ulicach lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D oraz w terenie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) ustala się realizację miejsc postojowych: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu, budynków garażowych (z kondygnacjami naziemnymi i podziemnymi), wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca postojowego, bez ścian osłonowych,
  - f) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc postojowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc postojowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 8;

11) 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 uniemożliwiłaby 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, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5, obowiązują parametry zgodnie z tabelą:

Symbol na rysunku planu	Minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	Minimalna szerokość frontu [m]
a) 1MW/U	2000	30,0
b) 1MNi, 2MNi	300	14,0
c) 3MNi, 4MNi	200	10,0
d) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 1MN/U, 4MN/U, 5MN/U	dla zabudowy: – wolnostojącej – 500, – bliźniaczej – 300,	dla zabudowy: – wolnostojącej – 18,0, – bliźniaczej – 14,0,
e) 2MN/U, 3MN/U	dla zabudowy: – wolnostojącej – 1000, – bliźniaczej – 500,	dla zabudowy: – wolnostojącej – 18,0, – bliźniaczej – 14,0,
f) 1U	1000	20,0
g) 2U	1500	40,0
h) 3U, 4U	3000	40,0
i) 1UO	2000	20,0
j) 1Up, 2Up, 1Up/Z, 2Up/Z	2000	25,0

k) dla terenów, o których mowa w lit. od a do j kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 60°-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 remonty i przebudowę;
- 3) na rysunku planu w ramach terenu oznaczonego symbolem 2U 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;
- 4) na rysunku planu w ramach terenu oznaczonego symbolem 1Up określa się strefę zieleni z dopuszczeniem komunikacji pieszej, w której dopuszcza się niezbędną wycinkę związaną z zapewnieniem ekspozycji na zabytek - „gmach b. Starostwa”, ze względu na złą kondycję zdrowotną drzewostanu oraz bezpieczeństwo mienia i ludzi;
- 5) na rysunku planu w ramach terenów oznaczonych symbolami: 1Up, 2Up określa się strefę zieleni z dopuszczeniem komunikacji pieszej i samochodowej (dojść, dojazdów, miejsc postojowych dla samochodów oraz rowerów, placu zabaw);
- 6) dla sieci infrastruktury technicznej określa się: dla istniejącego rurociągu naftowego DN 800 (zlokalizowanego poza obszarem objętym planem) obowiązuje strefa bezpieczeństwa o szerokości 20,0 m, której środkiem jest oś rurociągu (po 10,0 m na stronę), dla której obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji wszelkich budowli, ogrodzeń, budynków, składów materiałów oraz zakaz sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 5,0 m od rurociągów,
  - b) wszelkie prowadzone działania, w tym planowane inwestycje liniowe podziemne i naziemne prowadzone przez strefę bezpieczeństwa lub w jej pobliżu muszą uwzględniać wymogi przepisów odrębnych,
  - c) odległość budynków od osi rurociągu DN 800 wynosi minimum 20,0 m.

**§13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy 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 Warszawą i zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią:
    - droga ekspresowa S8 (w całości zlokalizowana poza obszarem) relacji Warszawa-Białystok,
    - droga wojewódzka nr 635 Radzymin-Wołomin – ul. Wołomińska (w całości zlokalizowana poza obszarem),
  - b) podstawę układu komunikacyjnego o zasięgu powiatowym stanowi droga powiatowa nr 4337W – ul. Korczaka, klasy zbiorczej, oznaczona symbolem 1KD-Z,
  - c) powiązania wewnętrzne – dostęp do zewnętrznego układu dróg i obsługę istniejącego i projektowanego zainwestowania poprzez sieć:
    - dróg publicznych: lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D),
    - drogę wewnętrzną (KDW);
- 3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów, obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg w pierwszej kolejności drogami: dojazdowymi (KD-D), lokalnymi (KD-L), z wykorzystaniem dróg wewnętrznych: wyznaczonej na rysunku planu (KDW), jak i tych ustalonych w pkt 4, a także w drugiej kolejności ulicami zbiorczymi (KD-Z);
- 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 8,0 m;
- 5) 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;
- 6) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu;
- 7) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, których parametry pozwalają na wydzielenie ścieżki rowerowej zgodnej z przepisami odrębnymi, dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych poza liniami rozgraniczającymi dróg.

**§14. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy 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 miejskiej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
  - b) minimalna średnica projektowanych przewodów wodociągowych – 32 mm,
  - c) do czasu budowy i uruchomienia sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się zachowanie własnych ujęć wody,
  - d) dopuszcza się budowę nowych ujęć dla potrzeb usług lub dla celów komunalnych, w tym budowę ogólnodostępnych punktów czerpalnych, wraz z niezbędnymi urządzeniami, na terenach przeznaczonych w planie pod funkcje usług, mieszkalnictwa oraz zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) 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 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 miejski 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, ewentualnych myjni samochodowych i punktów napraw samochodowych 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,

e) zakazuje się zmiany kierunku naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;

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 z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 Mpa 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) dopuszcza się zasilanie z miejskiej sieci gazowej urządzeń kogeneracyjnych służących do wytwarzania ciepła lub energii elektrycznej,

d) 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 zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejących urządzeń melioracji przy zmianie sposobu użytkowania terenu, przed przystąpieniem do zagospodarowania działek budowlanych konieczne jest zabezpieczenie bądź przebudowa urządzeń melioracji w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na sąsiednich terenach, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) 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,
- c) 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, urządzania 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) teren zabudowy usług publicznych oznaczony symbolem Up;
- 2) tereny zabudowy usług publicznych z towarzyszącą zielenią oznaczone symbolem Up/Z;
- 3) tereny zieleni urządzonej – parkowej oznaczone symbolem ZP;
- 4) tereny zieleni urządzonej – skwerów oznaczone symbolem Z;
- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Beniaminówka ze skarpami i zielenią przywodną oznaczone symbolem WS/Z;
- 6) tereny istniejących i projektowanych dróg publicznych oznaczone symbolami: KD-Z, KD-L, KD-D.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: MW/U, MNi, MN, MN/U – 30%;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem: U – 5%;
- 3) na pozostałych terenach w wysokości 0%.

### Rozdział 3

#### Przepisy szczególne dla terenów

§18. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się: lokale usługowe wbudowane w budynek mieszkalny, garaże wbudowane w budynki mieszkalne, garaże podziemne, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,3,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,7,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>,
  - f) wzdłuż ul. Korczaka obowiązuje zagospodarowanie części działki budowlanej jako ogólnodostępnej przestrzeni publicznej, urządzonej i wyposażonej w sposób jednolity oraz zabezpieczającej ciągłość głównego ciągu pieszego wskazanego na rysunku planu;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2 i zastrzeżeniem zawartym w lit. b,
  - b) dopuszcza się sytuowanie garażu podziemnego bezpośrednio wzdłuż linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem 1KD-L,
  - c) lokale usługowe wbudowane w jedną lub dwie najniższe kondygnacje budynków mieszkalnych wielorodzinnych, powierzchnia całkowita usług nie może być większa niż 25% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne wielorodzinne, mieszkalno-usługowe: 16,0 m,
    - budynki usługowe: 14,0 m,
    - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - e) 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 terenów oznaczonych symbolami: **1MNi, 2MNi** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o dużej intensywności – w formie bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się: garaże wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, dojścia i dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,3,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne: 12,0 m,
    - garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§20.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **3MNi, 4MNi** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o dużej intensywności – w formie szeregowej;
- 2) dopuszcza się: garaże wbudowane w budynek mieszkalny, dojścia i dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,3,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 2,1,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
- b) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynki mieszkalne jednorodzinne: 15,0 m,
  - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
- b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.
- §21.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się: zabudowę usługową, garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
- b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2,
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
- dla zabudowy wolnostojącej: 500 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy bliźniaczej: 300 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, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
- b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe: 12,0 m,
  - garaże i obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
- d) dla terenu oznaczonego symbolem 4MN obowiązuje zachowanie wskazanego zbiornika wód powierzchniowych, dla którego:
- dopuszcza się przebudowę oraz zmianę ukształtowania linii brzegu, zgodnie z przepisami prawa wodnego,
  - nie dopuszcza się zmniejszenia powierzchni o więcej niż 10%;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§22.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa – w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się: garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - dla zabudowy wolnostojącej: 500 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej: 300 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, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe: 12,0 m,
    - garaże i obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
- b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

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

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa – w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się: garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - dla zabudowy wolnostojącej: 1000 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej: 500 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, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe: 12,0 m,
    - garaże i obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§24.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **4MN/U, 5MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa – w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się: garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2,

- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:  
0,8,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:  
30%,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - dla zabudowy wolnostojącej: 500 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy bliźniaczej: 300 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, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe: 12,0 m,
    - garaże i obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się: lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:  
1,2,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:  
15%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 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, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe, usługowo-mieszkalne: 16,0 m,
    - budynki gospodarcze i obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§26.** Dla terenu oznaczonego symbolem **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, stację paliw;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,
  - e) obowiązuje realizacja zieleni izolacyjnej w zasięgu oznaczonym na rysunku planu,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 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, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe: 16,0 m,
    - stacja paliw: 9,0 m,
    - budynki gospodarcze i obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§27.** Dla terenu oznaczonego symbolem **3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, stację paliw;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 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, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe: 12,0 m,
    - stacja paliw: 9,0 m,
    - budynki gospodarcze i obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§28.** Dla terenu oznaczonego symbolem **4U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się: dojścia i dojazdy, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,

- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 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, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe: 12,0 m,
    - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§29.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1Up** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług publicznych;
- 2) dopuszcza się: dojścia i dojazdy, parkingi;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,15,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 55%,
  - e) wskazuje się zabytek wraz z otoczeniem wpisany do rejestru zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 2,
  - f) obowiązuje uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu:
    - osi widokowej wskazanej na rysunku planu, umożliwiającej wgląd z ul. Konstytucji 3-go Maja na zabytek, o którym mowa w lit. e,
    - strefy zieleni z dopuszczeniem komunikacji pieszej wskazanej na rysunku planu,
    - strefy zieleni z dopuszczeniem komunikacji pieszej i samochodowej wskazanej na rysunku planu;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:



- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) nie dopuszcza się budowy wolnostojących budynków gospodarczych,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe: 8,0 m,
    - 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.

**§30.** Dla terenu oznaczonego symbolem **2Up** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług publicznych;
- 2) dopuszcza się: dojścia i dojazdy, parkingi;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,15,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
  - e) obowiązuje uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu strefy zieleni z dopuszczeniem komunikacji pieszej i samochodowej wskazanej na rysunku planu;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) nie dopuszcza się budowy wolnostojących budynków gospodarczych,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe: 12,0 m,
    - 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.

**§31.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1Up/Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług publicznych z towarzyszącą zielenią, w tym zabudowa usług sportu i rekreacji, zabudowa usług oświaty, zieleń urządzona – parki i skwery;
- 2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, garaże, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym place zabaw, zespoły boisk treningowych, bieżnie itp., dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,1,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>,
  - f) obowiązuje zachowanie szpaleru drzew zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - g) obowiązuje urządzenie fragmentu głównego ciągu pieszego wskazanego na rysunku planu i zachowanie jego ciągłości;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe: 20,0 m,
    - budynki gospodarcze, garaże: 6,0 m,
    - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§32.** Dla terenu oznaczonego symbolem **2Up/Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług publicznych z towarzyszącą zielenią, w tym zabudowa usług sportu i rekreacji, zabudowa usług oświaty, zieleń urządzona – parki i skwery;

- 2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, garaże, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym place zabaw, zespoły boisk treningowych, bieżnie itp., dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,5,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 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, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe: 18,0 m,
    - budynki gospodarcze, garaże: 6,0 m,
    - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§33.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1UO** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług oświaty;
- 2) dopuszcza się: zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej, lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy, budynki gospodarcze i garaże, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym boiska, plac zabaw itp., dojścia i dojazdy, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 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, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe, usługowo-mieszkalne: 16,0 m,
    - budynki mieszkalne: 12,0 m,
    - budynki gospodarcze, garaże i obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§34.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona – parkowa;
- 2) dopuszcza się: ścieżki spacerową i rowerową;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje:
    - urządzenie w formie zielonego pasażu osiedlowego stanowiącego fragment łącznika pomiędzy zespołem usług oświaty i sportu a parkiem miejskim i zespołem usług w rejonie trasy S8,
    - wkomponowanie w zagospodarowanie otwartego rowu melioracyjnego z zielenią przywodną i zachowanie jego ciągłości,
    - urządzenie fragmentu głównego ciągu pieszego wskazanego na rysunku planu i zachowanie jego ciągłości,
  - b) dopuszcza się budowę mostków i kładek pieszych dla potrzeb realizacji dojazdów i dojeść – powiązań funkcjonalnych w ramach terenu, pomiędzy przyległymi terenami,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 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.

**§35.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona – skwery;

- 2) dopuszcza się: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie zielenią niską o charakterze dekoracyjnym,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

**§36.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1WS/Z, 2WS/Z, 3WS/Z, 4WS/Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Beniaminówka ze skarpami i zielenią przywodną;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zakaz budowania utwardzonych ścieżek,
  - b) dopuszcza się częściowe przekrycie dla potrzeb realizacji dojazdów i dojeżdż do działek budowlanych, pod warunkiem zachowania ciągłości rowu,
  - c) dopuszcza się budowę mostków i kładek pieszych dla potrzeb realizacji dojazdów i dojeżdż – powiązań funkcjonalnych pomiędzy przyległymi terenami,
  - d) dla terenów oznaczonych:
    - symbolem 2WS/Z obowiązuje urządzenie fragmentu głównego ciągu pieszego wskazanego na rysunku planu i zachowanie jego ciągłości,
    - symbolem 3WS/Z dopuszcza się częściowe przekrycie dla potrzeb realizacji wspólnego zagospodarowania przyległych terenów oznaczonych symbolami: 1Up/Z, 2Up/Z,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla terenów oznaczonych symbolami: 1WS/Z, 2WS/Z, 4WS/Z: 80%,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 3WS/Z: 30%,
  - f) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13 lub poprzez inne tereny sąsiednie.

#### **Rozdział 4**

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

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) istniejąca droga powiatowa DP 4337W (ul. Korczaka),
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze objętym planem: zmienna od 16,5 m do 22,0 m,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
  - d) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

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

- 1) przeznaczenie terenów: droga publiczna klasy lokalnej;
- 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
<b>1KD-L</b>	– droga istniejąca (ul. Słowackiego), – szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 20,0 m do 26,0 m,
<b>2KD-L</b>	– droga w części projektowana (ul. Mistrza i Małgorzaty), – szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m,
<b>3KD-L</b>	– droga bez nazwy (droga serwisowa w pasie drogowym drogi ekspresowej S8), – pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, – w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna maksymalnie do 3,0 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

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

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

- 1) przeznaczenie terenów: 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
<b>1KD-D</b>	– droga projektowana, – szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
<b>2KD-D</b>	– droga projektowana, – szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
<b>3KD-D</b>	– droga projektowana, – szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

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

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna, parkingi;
- 2) dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) droga projektowana,
  - b) dla fragmentu drogi położonego wzdłuż terenu 1MW/U:
    - dopuszcza się zagospodarowanie części naziemnej i podziemnej drogi w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego realizowanego na terenie 1MW/U,

- w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację garażu podziemnego stanowiącego integralną część przedsięwzięcia inwestycyjnego, o którym mowa w tiret pierwsze,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 15,0 m do 16,6 m,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
- e) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

## **Rozdział 5**

### **Przepisy końcowe**

**§41.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Radzymina.

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