

UCHWAŁA NR/2021
RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE
z dnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu 05-09 na terenie gminy Radzymin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr 645/LVI/2018 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 16 listopada 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu 05-09, na terenie gminy Radzymin, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin, przyjętego Uchwałą Nr 157/X/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 czerwca 2019 r., Rada Miejska w Radzyminie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu 05-09 na terenie gminy Radzymin, w dalszej części uchwały zwany planem.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4.

§2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu; ograniczenie nie dotyczy tarasów, wykuszy,

okapów, balkonów, schodów wejściowych, podestów oraz podziemnych części budynków, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię; dla nieprzekraczalnej linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą terenu odstępstwa nie stosuje się;

- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 8) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych.

§3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia i zachowania ekspozycji zabytkowego obiektu;
- 7) zbiorniki wód powierzchniowych z dopuszczonym zmniejszeniem ich powierzchni;
- 8) zbiorniki wód powierzchniowych z dopuszczoną ich likwidacją;
- 9) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 10) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m;
- 11) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m;
- 12) 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 lub zabudowa usługowa oznaczona symbolem **MN/U**;
- 2) zabudowa usługowa oznaczona symbolem **U**;

- 3) zabudowa usług publicznych oznaczona symbolem **Up**;
- 4) zabudowa usług turystyki oraz wody powierzchniowe śródlądowe oznaczone symbolem **UT/WS**;
- 5) zabudowa usług sportu i rekreacji oraz wody powierzchniowe śródlądowe oznaczone symbolem **US/WS**;
- 6) zabudowa produkcyjna, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa oznaczona symbolem **P/U**;
- 7) zieleń urządzonej oraz wody powierzchniowe śródlądowe oznaczone symbolem **ZP/WS**;
- 8) cmentarz oznaczony symbolem **ZC**;
- 9) zieleń naturalna oznaczona symbolem **ZN**;
- 10) obsługa komunikacji publicznej oznaczona symbolem **KS**;
- 11) drogi publiczne oznaczone symbolem **KD**, w tym:
 - a) KD-G – droga publiczna klasy głównej,
 - b) KD-Z – droga publiczna klasy zbiorczej,
 - c) KD-L – droga publiczna klasy lokalnej,
 - d) KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej.

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

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 10 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg, wymienionych w ust. 1 pkt 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 i ochronę walorów środowiska kulturowego (Cmentarz Żołnierzy Polskich 1920 r.), przyrodniczego (układ zbiorników wodnych – pozostałości po eksploatacji łąk, drzewostan) oraz korzystne położenie względem układu komunikacyjnego gminy:
 - a) wyznacza się zespół terenów współtworzących krajobraz kulturowy miasta: teren cmentarza parafialnego (dawniej wojskowego) oznaczony symbolem **ZC** wraz z otoczeniem – terenem zabudowy usług publicznych oznaczonym symbolem **Up**, terenem zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych – parku miejskiego oznaczonym symbolem **ZP/WS**,
 - b) wyznacza się tereny dla realizacji zabudowy usług turystyki oraz usług sportu i rekreacji z wykorzystaniem istniejących zbiorników wodnych oznaczone symbolami: **UT/WS** oraz **US/WS**,
 - c) wyznacza się tereny dla uzupełnień i rozwoju działalności gospodarczej: zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U**, a także zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczony symbolem **P/U**,
 - d) wyznacza się tereny dla uzupełnień i rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczone symbolem **MN/U**,

- e) wyznacza się układ dróg publicznych oznaczonych symbolem KD wraz z terenami towarzyszącymi: terenem obsługi komunikacji publicznej oznaczonym symbolem KS oraz terenami zieleni naturalnej oznaczonej symbolem ZN;
- 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) 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 oraz obszary osuwania się mas ziemnych, 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) w granicach obszaru objętego planem występuje udokumentowane złożo kopalin „Słupno-Wawrzynów IB 2439”;
- 5) ze względu na położenie obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Zbiornik Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), użytkowanie i zagospodarowanie nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego, obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które przeciwdziałają zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji, zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających w obszarze objętym planem jakość wód gruntowych i użytkowych;
- 6) obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych,
 - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
 - c) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenu oznaczonego symbolem 1P/U oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

- 7) obowiązuje zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 8) obowiązuje zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania drzew, z wyjątkiem potrzeb wynikających z realizacji inwestycji dopuszczonych planem oraz zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 9) wskazuje się zbiorniki wód powierzchniowych – stawy oznaczone na rysunku planu i niestanowiące odrębnych terenów, dla których dopuszcza się przebudowę oraz zmianę ukształtowania linii brzegu, z dopuszczeniem zmniejszenia ich powierzchni lub likwidacji zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3 oraz przepisami prawa wodnego;
- 10) dopuszcza się budowę nowych zbiorników wodnych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i usługową oraz na terenach zieleni;
- 11) obowiązuje przystosowanie istniejących i projektowanych zbiorników wodnych do retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz takie ukształtowanie powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę, aby wpływ wód powierzchniowych był do nich kierowany;
- 12) w celu zapewnienia prawidłowego spływu wód i utrzymania prawidłowych stosunków wodnych w obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejącego rowu melioracyjnego z możliwością jego przebudowy, przełożenia, rozbudowy według ustaleń planu, w sposób zapewniający jego 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 – 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/U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem UT/WS, dla terenów przeznaczonych do zamieszkania zbiorowego,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami: US/WS, ZP/WS 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 dóbr kultury współczesnej oraz zabytkowe stanowiska archeologiczne;
- 2) na obszarze objętym planem obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków stanowią:
 - a) kaplica cmentarna z 1927 r., nr rej. A1321, decyzja z dnia 11 października 1988 r.,

- b) cmentarz wojskowy (wraz z drzewostanem), założony w 1912 r., nr rej. A1321, decyzja z dnia 11 października 1988 r.;
- 3) dla obiektów, o których mowa w pkt 2, i związanych z nimi wszelkich działań inwestycyjnych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 4) ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej otoczenia i zachowania ekspozycji zabytkowego obiektu obejmującą cmentarz, o którym mowa w pkt 2, oraz tereny w jego bezpośrednim sąsiedztwie: cmentarz niebędący zabytkiem (fragment terenu oznaczonego symbolem 1ZC) oraz tereny oznaczone symbolami: 1Up, 1ZP/WS – tereny publicznie dostępne, dla których wymogi w zakresie sposobu zagospodarowania zawiera §8 pkt 3.

§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 tereny:
 - a) zabudowy usług publicznych oznaczony symbolem Up,
 - b) zabudowy usług sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem US/WS,
 - c) zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem ZP/WS,
 - d) cmentarza oznaczony symbolem ZC,
 - e) zieleni naturalnej oznaczone symbolem ZN,
 - f) dróg publicznych oznaczone symbolem KD o ustalonych w planie klasach;
- 3) na terenach wymienionych w pkt 2 lit. a, c, d objętych strefą ochrony konserwatorskiej otoczenia i zachowania ekspozycji zabytkowego obiektu ustala się:
 - a) w zagospodarowaniu obowiązuje uwzględnienie:
 - powiązań funkcjonalno-przestrzennych terenów umożliwiających przemieszczanie pieszych (kontynuacja ciągów pieszych),
 - lokalizacji mebli ulicznych, oświetlenia, komponowanej zieleni i innych elementów urządzenia miejsca w sposób podkreślający użytkowanie terenów współtworzących krajobraz kulturowy miasta,
 - b) zakaz stosowania elementów wysokościowych tj. np. maszty przesyłowe, wolnostojących urządzeń technicznych dysharmonizujących i ograniczających ekspozycję zabytkowego cmentarza;
- 4) na terenach wymienionych w pkt 2 lit. e, f ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej,
 - b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,

- c) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 12,0 m, dla pozostałych budowli – 5,0 m.

§9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, odtwarzanych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dla budynków o przeznaczeniu zgodnym z określonym w planie, zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów dróg a wyznaczonymi liniami 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 główną kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
 - a) wskaźniki zagospodarowania terenów,
 - b) parametry zabudowy;
- 7) 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 miejsce postojowe na 1 dom / lokal mieszkalny,
 - b) dla biur – 1,5 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - c) dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 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 hoteli, pensjonatów – 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni całkowitej,
 - f) dla usług zdrowia – 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - g) dla obiektów sportu, rekreacji i wypoczynku – 1 miejsce postojowe na 1000 m² powierzchni terenu,

- h) dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów:
- dla samochodów osobowych: 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - dla samochodów ciężarowych: 1 miejsce postojowe na każde 1000 m² powierzchni całkowitej, dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych zlokalizowanych w dokach magazynowych,
- 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;
- 8) 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) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach dróg publicznych: przy ulicach lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D, lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w liniach rozgraniczających ulicy głównej 1KD-G zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 4 w § 30,
 - c) 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,
 - d) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc parkingowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 7;
- 9) 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 symbolami: kolejno od 1MN/U do 5MN/U:
 - minimalna powierzchnia działki: dla zabudowy wolnostojącej – 700 m², dla zabudowy bliźniaczej – 500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: dla zabudowy wolnostojącej – 18,0 m, dla zabudowy bliźniaczej – 14,0 m,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 6MN/U:
 - minimalna powierzchnia działki – 700 m²,

- minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami: 1U, 4U:
 - minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami: 2U, 3U, 1UT/WS, 1US/WS, 2US/WS:
 - minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem 1Up:
 - minimalna powierzchnia działki – 6000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 50,0 m,
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem 1P/U:
 - minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m,
 - g) dla terenu oznaczonego symbolem 1KS:
 - minimalna powierzchnia działki – 6000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m,
 - h) dla terenów, o których mowa w lit. od a do g – 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) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Radzymin-Niegów obowiązuje, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 5, wyróżniony na rysunku planu pas technologiczny o szerokości 38,0 m (po 19,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi);
- 4) w pasie technologicznym, o którym mowa w pkt 3 obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia drzew i krzewów tych gatunków, których wysokość może przekraczać 3,0 m w odległości mniejszej niż 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,
 - c) warunki lokalizacji pozostałych budynków i obiektów budowlanych muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych;
- 5) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV nie obowiązują ograniczenia, o których mowa w pkt 4;
- 6) na rysunku planu określa się strefy ochrony sanitarnej od cmentarza 50 m i 150 m, dla których ustala się:
 - a) w strefie 50 m obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów wymogów przepisów odrębnych w zakresie: zakazu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności oraz ujęć wody,
 - b) w strefie 150 m obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów wymogów przepisów odrębnych w zakresie: dopuszczenia lokalizacji, poza granicami strefy sanitarnej 50 m od cmentarza o której mowa w lit. a, zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności pod warunkiem podłączenia zabudowy do zbiorczej sieci wodociągowej oraz zakazu lokalizacji ujęć wody;
- 7) dla terenów oznaczonych symbolami: 1UT/WS, 1US/WS, 2US/WS realizacja budynków i budowli na gruntach zdegradowanych po zakończonej eksploatacji surowców wymaga przeprowadzenia badań geologiczno-inżynierskich, określających przydatność tych gruntów do zabudowy.

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

- 1) zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji ustala się poprzez określenie:
 - a) powiązań i zasad funkcjonowania układu drogowego,
 - b) klasyfikacji dróg,

- c) linii rozgraniczających terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami;
- 2) dla obszaru objętego planem ustala się:
- a) główne powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z Warszawą i zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią:
 - droga ekspresowa S8 relacji Warszawa-Białystok położona poza granicami planu,
 - droga klasy głównej oznaczona symbolem 1KD-G,
 - b) powiązania wewnętrzne – dostęp do zewnętrznego układu dróg i obsługę istniejącego i projektowanego zainwestowania poprzez drogi publiczne:
 - zbiorczą (KD-Z) – al. Jana Pawła II,
 - lokalne (KD-L) i dojazdowe (KD-D);
- 3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów, obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg w pierwszej kolejności ulicami: dojazdowymi (KD-D), lokalnymi (KD-L), z wykorzystaniem dróg wewnętrznych ustalonych w pkt 4, a także w drugiej kolejności ulicą zbiorczą (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:
- a) 8,0 m dla dróg służących do obsługi powyżej 5 działek budowlanych,
 - b) 6,0 m dla dróg służących do obsługi maksymalnie 5 działek budowlanych;
- 5) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu;
- 6) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, których parametry pozwalają na wydzielenie ścieżki rowerowej zgodnej z przepisami odrębnymi.

§14. Ustala się następujące zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **uzbrojenia obszaru** ustala się:
- a) zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów,
 - b) dopuszcza się zachowanie, odbudowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
 - b) minimalna średnica projektowanych przewodów wodociągowych – 32 mm,
 - c) do czasu budowy i uruchomienia gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem zawartym w lit. d oraz w §12 pkt 6,

- d) dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolem U, zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczonego symbolem P/U dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §12 pkt 6,
 - 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 odprowadzania ścieków poprzez budowę kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) minimalna średnica projektowanych przewodów kanalizacyjnych – 50 mm,
 - c) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
 - e) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do gminnej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
- a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych lub 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 manewrowych, 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;
- 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 spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
- b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne, o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
- c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej, a jeżeli ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,
- b) minimalna średnica projektowanych przewodów gazowych – 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: w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód lub urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów kolidujących z realizowaną inwestycją, konieczne jest rozwiązanie kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15. Ustala się następujący sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

§16. Ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**: następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny inwestycji celu publicznego:

- 1) o znaczeniu lokalnym:
 - a) teren zabudowy usług publicznych oznaczony symbolem Up,
 - b) tereny zabudowy usług sportu i rekreacji oraz wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem US/WS,
 - c) teren zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem ZP/WS,
 - d) teren cmentarza oznaczony symbolem ZC,
 - e) teren obsługi komunikacji publicznej oznaczony symbolem KS,
 - f) tereny istniejących oraz projektowanych dróg publicznych oznaczone symbolami: KD-Z, KD-L, KD-D;
- 2) o znaczeniu ponadlokalnym: teren istniejącej drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-G.

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

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

Rozdział 3

Przepisy szczegółowe dla terenów

§18. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa – w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, 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: 40%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - 700 m² – dla zabudowy wolnostojącej,
 - 500 m² – dla zabudowy bliźniaczej,
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem 3MN/U dopuszcza się likwidację wskazanych na rysunku planu zbiorników wodnych;

- 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, budynki usługowe: 12,0 m,
 - budynki gospodarcze i garaże: 5,0 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.

§19. Dla terenu oznaczonego symbolem **6MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa – w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, 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: 0,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej 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 ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe: 12,0 m,
 - budynki gospodarcze i garaże: 5,0 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.

§20. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1U**, **4U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się: zabudowę mieszkaniową jednorodziną, lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy, garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, 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: 1,0,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenu oznaczonego symbolem 1U: 30%,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 4U: 15%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 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 mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, usługowo-mieszkalne: 12,0 m,
 - 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.

§21. Dla terenów oznaczonych symbolami: **2U**, **3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się: lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy, garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, 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: 1,4,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 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 usługowe, usługowo-mieszkalne: 12,0 m,
 - 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług publicznych;
- 2) dopuszcza się: zieleń urządzoną, dojścia i dojjazdy, 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: 0,01,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,3,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - e) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z §8 pkt 3;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 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 usługowe: 10,0 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.

§23. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UT/WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług turystyki oraz wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) dopuszcza się: dojścia i dojazdy, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15% 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: 0,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - e) obowiązuje zachowanie wskazanego na rysunku planu zbiornika wodnego z możliwością zmniejszenia jego powierzchni o nie więcej niż 50% powierzchni wody,
 - f) w granicach terenu znajdują się pozostałości zbiorników wodnych po eksploatacji surowców, obowiązują ustalenia § 12 pkt 7,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 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 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.

§24. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1US/WS, 2US/WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług sportu i rekreacji oraz wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) dopuszcza się: dojścia i dojazdy, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - e) obowiązuje zachowanie wskazanych na rysunku planu zbiorników wodnych z możliwością zmniejszenia ich powierzchni o nie więcej niż 20% powierzchni wody,
 - f) w granicach terenów znajdują się pozostałości zbiorników wodnych po eksploatacji surowców, obowiązują ustalenia § 12 pkt 7,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 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: 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa, w tym stacje paliw;
- 2) dopuszcza się: usługi w formie lokali wbudowanych, budynki gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;

- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% 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 – 1,3,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej 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, 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 produkcyjne, składy i magazyny, budynki usługowe – 16,0 m,
 - budynki gospodarcze i garaże – 6,0 m,
 - obiekty infrastruktury technicznej – 12,0 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 **1ZP/WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleni urządzonej oraz wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) dopuszcza się parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie w formie parku miejskiego,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 65%,
 - c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami §8 pkt 3,
 - d) obowiązuje zachowanie wskazanego na rysunku planu zbiornika wodnego z możliwością zmniejszenia jego powierzchni o nie więcej niż 10% powierzchni wody,
 - e) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13.

§27. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – cmentarz;
- 2) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zagospodarowanie cmentarza grzebalnego zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami §8 pkt 3,
- d) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13.

§28. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZN, 2ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń naturalna;
- 2) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleni,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami §8 pkt 4,
 - d) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13.

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

- 1) przeznaczenie terenu – obsługa komunikacji publicznej;
- 2) dopuszcza się: dojścia i dojazdy, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie w formie obiektów związanych z utrzymaniem dróg,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,3,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 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 obsługi komunikacji publicznej – 12,0 m,
 - budynki gospodarcze i garaże – 6,0 m,
 - obiekty infrastruktury technicznej – 6,0 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.

Rozdział 4

Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

§30. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-G** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej;
- 2) dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, parking zgodnie z pkt 3 lit. d;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) droga istniejąca,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 17,8 m do 58,8 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
 - d) w rejonie cmentarza – terenu oznaczonego symbolem 1ZC, w sąsiedztwie ul. Marszałka J. Piłsudskiego – drogi oznaczonej symbolem 1KD-D dopuszcza się lokalizację parkingu z obsługą komunikacyjną z tej drogi,
 - e) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 4.

§31. 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) droga istniejąca (al. Jana Pawła II),
 - b) pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze objętym planem: zmienna od 14,2 m do 22,5 m,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
 - e) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 4.

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

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

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KD-L	<ul style="list-style-type: none"> – droga projektowana, – pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, – szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze objętym planem: zmienna od 5,8 m do 15,0 m,

2KD-L	<ul style="list-style-type: none"> – droga istniejąca (fragment ul. Marsz. J. Piłsudskiego), – szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 13,6 m do 87,9 m,
3KD-L	<ul style="list-style-type: none"> – droga projektowana, – pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, – szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze objętym planem: zmienna od 12,4 m do 15,0 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 4.

§33. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-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	– fragment drogi projektowanej, zawierający tzw. trójkąt widoczności,
2KD-D	<ul style="list-style-type: none"> – droga projektowana, – szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m,
3KD-D	<ul style="list-style-type: none"> – droga istniejąca w części (fragment ul. Marsz. J. Piłsudskiego), – szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 24,7 m,
4KD-D	<ul style="list-style-type: none"> – droga istniejąca, – szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 14,9 m do 25,9 m,
5KD-D	<ul style="list-style-type: none"> – droga istniejąca (fragment ul. Marsz. J. Piłsudskiego), – zakończona placem manewrowym, – szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 13,3 m do 16,3 m,
6KD-D	<ul style="list-style-type: none"> – droga projektowana, – szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,0 m do 10,0 m,
7KD-D	<ul style="list-style-type: none"> – droga istniejąca (ul. Puszysta), – pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, – szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze objętym planem: zmienna od 3,0 m do 5,0 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 4.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Radzimina.

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