

Projekt

z dnia 21 stycznia 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .../XXVIII/2021  
RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE**

z dnia 25 stycznia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Radzimina Etap 7 – 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 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 175/XI/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 17 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzimina Etap 7, zmienionej Uchwałą Nr 369/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 uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Radzimina Etap 7 – 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;
- 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) **linii zabudowy pierzejowej** – należy przez to rozumieć rodzaj linii zabudowy, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie ściany frontowej budynku na całej jej długości, z dopuszczeniem niewypełnienia całej długości linii w przypadku: występowania otworów okiennych lub drzwiowych w ścianie istniejącego budynku usytuowanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, odtworzenia lub przywrócenia cech historycznych budynku;

- 5) **meblach miejskich** – należy przez to rozumieć formy przestrzenne stanowiące powtarzalne elementy wyposażenia przestrzeni publicznych, takie jak: ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, kraty ochronne wokół drzew, donice, słupki, wygrozienia, z wyłączeniem reklam;
- 6) **miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć 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 wyznaczonej na rysunku planu od terenów oznaczonych symbolem WS/Z, w odniesieniu do wcześniej wymienionych elementów budynku ustalonego odstępstwa nie stosuje się;
- 8) **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 i obsłudze imprez masowych, jadłodajnie i inne;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, na której obowiązuje sytuowanie minimum 80% powierzchni ścian frontowych budynków; 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;
- 10) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 11) **osi widokowej** – należy przez to rozumieć wyobraźalną prostą kierującą wzrok na charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu lub terenów;
- 12) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;
- 13) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny otwarte o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne;
- 14) **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;
- 15) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych;
- 16) **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;
- 17) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urzędnia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 18) **zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć ciąg budynków o ścianach frontowych usytuowanych w jednej linii zabudowy i ścianach szczytowych stykających się ze sobą w całości lub w części.

### § 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) linie zabudowy pierzejowej;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;

- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 8) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 9) szczególnie eksponowane elewacje wymagające odpowiedniego kształtowania;
- 10) oś widokowa;
- 11) dominanta wysokościowa;
- 12) szpaler drzew do zachowania;
- 13) budynki objęte ochroną w planie – wpisane do gminnej ewidencji zabytków (numeracja według tekstu planu);
- 14) strefa ochrony konserwatorskiej „B” – historycznego rozplanowania miejskiego centrum Radzymina;
- 15) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 16) drzewo o walorach pomnikowych;
- 17) przestrzeń publiczna;
- 18) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m;
- 19) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m;
- 20) strefa uciążliwości akustycznej od terenu linii kolejowej;
- 21) 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 oznaczona symbolem **MW**;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczona symbolem **MW/U**;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem **MN**;
- 4) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczona symbolem **MN/U**;
- 5) zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oznaczona symbolem **U/MW**;
- 6) zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem **U/MN**;
- 7) zabudowa usługowa oznaczona symbolem **U**;
- 8) zabudowa usług publicznych oznaczona symbolem **Up**;
- 9) zabudowa usług kultu religijnego oznaczona symbolem **UKr**;
- 10) zabudowa usług oświaty oznaczona symbolem **UO**;
- 11) zieleń urządzona – parkowa oznaczona symbolem **ZP**;
- 12) cmentarz oznaczony symbolem **ZC**;
- 13) wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Beniaminówka ze skarpami i zielenią przywodną oznaczona symbolem **WS/Z**;
- 14) obsługa komunikacji indywidualnej z towarzyszącą zielenią oznaczona symbolem **KS/Z**;
- 15) obsługa komunikacji indywidualnej oznaczona symbolem **KS**;
- 16) komunikacja piesza – place publiczne oznaczone symbolem **KPp**;
- 17) 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;
- 18) publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem **KPJ**;
- 19) publiczne ciągi piesze oznaczone symbolem **KP**;
- 20) 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 16 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów, wymienionych w ust. 1 pkt od 17 do 20, określają przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 4.

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

- 1) określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru obejmującego fragment centrum miasta Radzimina, uwzględniającą zachowanie elementów historycznego układu przestrzennego, obiektów zabytkowych i walorów przyrodniczych tworzących krajobraz kulturowy miasta:
  - a) w części południowej o śródmiejskim charakterze ukształtowanej wokół ustalonej w planie przestrzeni publicznej obejmującej place T. Kościuszki i Wolności – tereny zieleni urządzonej – parkowej oraz teren komunikacji pieszej – placu publicznego wraz z przyległymi ulicami wyznacza się tereny: zabudowy usługowej o zróżnicowanym profilu, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
  - b) w części północnej obszaru wyznacza się tereny stanowiące uzupełnienie historycznego centrum: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym z dopuszczeniem usług, z towarzyszącymi terenami: zabudowy usług oświaty, zieleni urządzonej - parkowej, cmentarzem oraz rzeką Beniaminówką ze skarpami i zielenią przywodną,
  - c) wyznacza się układ komunikacyjny: dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych i pieszych, dróg wewnętrznych oraz obsługi komunikacji indywidualnej;
- 2) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, liniami zabudowy pierzejowej 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 urzędzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia 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: 5U, 6U, 7U, 13U, WS/Z, KS/Z, KS 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;
- 6) obowiązuje zachowanie szpaleru drzew wskazanego na rysunku planu w ramach terenów oznaczonych symbolami: 1KD-Z i 2MW/U;
- 7) obowiązuje ochrona oznaczonego na rysunku planu dębu szypułkowego zlokalizowanego na Placu Wolności na działce ewidencyjnej nr 73/4 w obrębie 04-01 – drzewa o walorach pomnikowych, dla którego w otoczeniu o promieniu nie mniejszym niż 15 m oraz o zasięgu nie mniejszym niż korona drzewa obowiązuje:
- a) zakaz zabudowy,
  - b) prowadzenie prac ziemnych wyłącznie z niezbędną ostrożnością;
- 8) obowiązuje zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 9) obowiązuje zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania drzew, z wyjątkiem potrzeb wynikających z realizacji inwestycji dopuszczonych planem oraz zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 10) zachowuje się tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rzeki Beniaminówki ze skarpmi i zielenią przywodną, oznaczone symbolem WS/Z; wody rzeki zalicza się do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych o istotnym znaczeniu dla regulacji stosunków wodnych;
- 11) dopuszcza się budowę nowych zbiorników wód powierzchniowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz na terenach zieleni urządzonej – parkowej;
- 12) w celu zapewnienia prawidłowego spływu wód i utrzymania prawidłowych stosunków wodnych w obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności rzeki Beniaminówki z możliwością przebudowy koryta, w sposób zapewniający 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 symbolami: MW, UKr jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami: MW/U, U/MW, U/MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN/U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolami: 4Up, UO jak dla terenów przeznaczonych dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

e) dla terenów oznaczonych symbolem ZP jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

15) obejmuje się ochroną historyczny układ miejski – rozplanowanie centrum miasta stanowiące krajobraz kulturowy Radzimina, zgodnie z przepisami ogólnymi w § 7 i ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

**§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) na obszarze objętym planem obiekty wpisane do rejestru zabytków stanowią:

Nr na rysunku planu	Nr rejestrowy, data decyzji	Dane o obiekcie	Położenie
1	A1093/634, 05.04.1962 r.	Kościół pw. Przemienienia Pańskiego, 1773-1780	ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 1 obręb: 04-01 działka ewidencyjna: 9
2	A1093/634, 05.04.1962 r.	Dzwonnica przy kościele pw. Przemienienia Pańskiego, 1773-1780	ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 1 obręb: 04-01 działka ewidencyjna: 9
3	A1510, 29.07.2019 r.	Fragment ogrodzenia kościoła pw. Przemienienia Pańskiego	ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 1 obręb: 04-01 działka ewidencyjna: 9
4	A1475, 1093/634, 05.04.1962 r.	Cmentarz parafialny wraz ze starodrzewem, zał. 1706 r.	ul. Polskiej Organizacji Wojskowej obręb: 05-01 działka ewidencyjna: 51
5	A4 d. 62, 18.12.2000 r.	Kamienica – d. rodziny Wendlów, pocz. XX w.	ul. Konstytucji 3 Maja 4 obręb: 04-02 działka ewidencyjna: 11

2) na obszarze objętym planem obiekty objęte ochroną w planie – wpisane do gminnej ewidencji zabytków stanowią:

Nr na rysunku planu	Nr karty ewidencyjnej	Dane o obiekcie	Położenie
1	GEZ 01	Kamienica, lata 30. XX w.	ul. 1 Maja 9 obręb: 04-01 działka ewidencyjna: 23/2
2	GEZ 09	Dom, przed 1939 r.	ul. J. Kilińskiego 13 obręb: 04-01 działka ewidencyjna: 61
3	GEZ 10	Dom, przed 1939 r.	ul. J. Kilińskiego 15 obręb: 04-01 działka ewidencyjna: 63
4	GEZ 11	Kamienica, przed 1939 r.	ul. J. Kilińskiego 17 obręb: 04-01 działka ewidencyjna: 64
5	GEZ 12	Dworzec kolejki wąskotorowej, ob. budynek usługowy, k. XIX w.	al. Jana Pawła II 5 obręb: 04-02 działka ewidencyjna: 3/10
6	GEZ 16	Kamienica, przed 1939 r.	ul. Kard. S. Wyszyńskiego 36 obręb: 05-01 działka ewidencyjna: 35
7	GEZ 17	Dom, 1927 r.	ul. Konstytucji 3 Maja 3 obręb: 04-01 działka ewidencyjna: 85
8	GEZ 19	Kamienica, lata 30. XX w.	ul. Konstytucji 3 Maja 6 obręb: 04-02 działka ewidencyjna: 12
9	GEZ 20	Kamienica, 1 ćw. XX w.	ul. Konstytucji 3 Maja 8 obręb: 04-02 działka ewidencyjna: 14

10	GEZ 35	Plebania w zespole kościoła par. pw. Przemienienia Pańskiego, koniec XVIII w.	ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 1 obręb: 04-01 działka ewidencyjna: 9
11	GEZ 36	Kamienica, pocz. XX w.	ul. R. Traugutta 1 obręb: 04-02 działka ewidencyjna: 8
12	GEZ 37	Kamienica, pocz. XX w.	ul. R. Traugutta 3 obręb: 04-02 działka ewidencyjna: 9
13	GEZ 38	Młyn, koniec XIX w.	ul. R. Traugutta 6 obręb: 04-02 działka ewidencyjna: 4/3
14	GEZ 42	Przytułek i szkoła elementarna, ob. nieużytkowany, 1779 r.	pl. T. Kościuszki 3 obręb: 04-01 działka ewidencyjna: 10/8
15	GEZ 44	Kamienica, pocz. XX w.	pl. Wolności 15 obręb: 04-01 działka ewidencyjna: 75
16	GEZ 45	Kamienica, pocz. XX w.	pl. Wolności 17 obręb: 04-01 działka ewidencyjna: 76

- 3) dla obiektów, o których mowa w pkt 1, i związanych z nimi wszelkich działań inwestycyjnych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) dla obiektów, o których mowa w pkt 2, i związanych z nimi wszelkich działań inwestycyjnych ustala się:
- zakaz likwidacji i niszczenia obiektów,
  - dopuszcza się remonty, rozbudowę i przebudowę budynków pod warunkiem zachowania kształtu bryły budynku oraz wartościowych elementów: detalu architektonicznego, stolarki, elementów żeliwnych, pokrycia dachu i innych, z możliwością ich odtworzenia w przypadku złego stanu technicznego,
  - zakaz ograniczania ekspozycji obiektów za wyjątkiem zieleni stanowiącej element kompozycji przestrzennej ich otoczenia,
  - zakaz przesłaniania tablicami reklamowymi i inną formą reklam występującego na historycznych elewacjach detalu architektonicznego, okien i witryn,
  - zakaz montażu w widocznych miejscach na elewacjach klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych;
- 5) nakazuje się zachowanie i utrzymanie w należyтым stanie krzyży i kapliczek oraz pomników, miejsc pamięci narodowej, wskazanych i niewskazanych na rysunku planu a także podporządkowania otaczającego zagospodarowania warunkom ich właściwej ekspozycji;
- 6) ustala się dodatkową formę ochrony w postaci stref ochrony konserwatorskiej wyróżnionych na rysunku planu:
- strefę ochrony konserwatorskiej „B” – historycznego rozplanowania miejskiego centrum Radzimina obejmującą place miejskie: Plac Kościuszki, Plac Wolności wraz z przyległymi kwartałami i ulicami,
  - strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obejmującą relikty związane z funkcjonowaniem historycznej wsi i miasta Radzimina;
- 7) w strefie, o której mowa w pkt 6 lit. a obowiązują następujące wymogi:
- ochronie i zachowaniu podlegają: rozplanowanie, w tym układ ulic, placów, podziały parcelacyjne, charakter, skala i forma zabudowy,
  - obowiązuje utrzymanie lub odtworzenie pierzejowego charakteru zabudowy oraz układu kalenicowego dachów,
  - zachowanie osi widokowej z kościołem p.w. Przemienienia Pańskiego jako dominantą,
  - wszelkie zmiany w otoczeniu i sąsiedztwie zabytkowych budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, w tym realizacja nowych obiektów, nie mogą prowadzić do pogorszenia stanu zachowania zabytkowych obiektów ani negatywnie oddziaływać na ich walory zabytkowe (np. ekspozycję),

- e) obowiązuje zakaz stosowania rozwiązań agresywnych ze względu na skalę, formę czy sposób zewnętrznego opracowania lub kolorystykę, w tym zakaz lokalizacji wysokich konstrukcji, np. masztów, stosowania napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych,
  - f) nowa zabudowa – w układzie, skali, gabarytach, w sposobie kompozycji i wyprawy elewacji zewnętrznych powinna wraz z istniejącą zabudową historyczną współtworzyć spójny pod względem przestrzennym zespół zabudowy,
  - g) w przestrzeni komunikacyjnej należy stosować materiały o stonowanej kolorystyce w odcieniach szarości, np. jezdnie asfaltowe, jezdnie z kostki brukowej, chodniki z kwadratowych płyt chodnikowych, kostki kamiennej, kostki brukowej, krawężniki kamienne lub betonowe,
  - h) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z przęseł betonowych (również ażurowych);
- 8) w strefie, o której mowa w pkt 6 lit. b przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 9) na obszarze objętym planem nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej.

**§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych:**

- 1) ustala się fragment obszaru jako przestrzeń publiczną w zasięgu zgodnym z oznaczeniem na rysunku planu, obejmującą place miejskie: Plac Kościuszki (tereny oznaczone symbolami: 1ZP, 1KPP), Plac Wolności (teren oznaczony symbolem 2ZP) wraz z przyległymi ulicami (tereny oznaczone symbolami: 5KD-Z, 11KD-L, 9KD-D, 15KD-D, 9KPj oraz fragmenty terenów oznaczonych symbolami: 1KD-Z, 3KD-L, 10KD-L, 13KD-D);
- 2) dla przestrzeni, o której mowa w pkt 1 obowiązuje:
  - a) zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalno-przestrzenną obejmującą: ciągi piesze, meble miejskie, oświetlenie, zieleni i inne elementy urządzenia miejsca, w sposób podkreślający użytkowanie terenów współtworzących krajobraz kulturowy miasta,
  - b) uwzględnienie w zagospodarowaniu oznaczonej na rysunku planu osi widokowej,
  - c) zakaz stosowania elementów wysokościowych, np. masztów przesyłowych, wolnostojących urządzeń technicznych dysharmonizujących i ograniczających ekspozycję zabudowy;
- 3) oprócz przestrzeni, o której mowa w pkt 1, wyznacza się układ miejsc i terenów publicznie dostępnych, w skład którego wchodzi teren:
  - a) zieleni urządzonej – parkowej oznaczony symbolem 3ZP,
  - b) cmentarza oznaczony symbolem ZC,
  - c) wód powierzchniowych śródlądowych – rzeki Beniaminówki ze skarpami i zielenią przywodną oznaczone symbolem WS/Z,
  - d) obsługi komunikacji indywidualnej z towarzyszącą zielenią oznaczony symbolem KS/Z,
  - e) obsługi komunikacji indywidualnej oznaczone symbolem 3KS i 4KS,
  - f) dróg publicznych oznaczone symbolem KD, za wyjątkiem dróg lub ich fragmentów wymienionych w pkt 1, o ustalonych w planie klasach,
  - g) publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem KPJ, za wyjątkiem ciągu oznaczonego symbolem 9KPj,
  - h) publicznych ciągów pieszych oznaczonych symbolem KP;
- 4) dla terenów, o których mowa w pkt 1, 3 ustala się następujące zasady kształtowania:
  - a) wyposażenie w meble miejskie ujednolicone pod względem stylistyki i stosowanych materiałów, w ramach terenu lub terenów o tym samym przeznaczeniu,
  - b) zieleni w formie trawników i kwietników oraz zadrzewień i zakrzewień,



- c) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej (w odniesieniu do dróg publicznych) oraz sezonowych obiektów o funkcji usługowej, w tym usług handlu, sportu, rekreacji, kultury i turystyki niezwiązanych trwale z gruntem,
- d) lokalizacja obiektów sezonowych nie może powodować utrudnień w ruchu pojazdów ani uszkodzenia posadzki ulic i ciągów oraz zadrzewień,
- e) cechy sezonowych obiektów – takie jak kształt architektoniczny, stosowane materiały, kolorystyka – powinny być ujednoczone dla całego terenu publicznie dostępnego lub dla wyodrębnionych wnętrz urbanistycznych,
- f) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,
- g) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych: 12,0 m, dla pozostałych budowli: 5,0 m,
- h) urządzenia przeznaczone dla ruchu pieszego (w szczególności chodniki, przejścia przez jezdnię) należy dostosować do wymogów osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

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

- 1) wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, linie zabudowy pierzejowej 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) dopuszcza się sytuowanie nowych budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią:
  - a) na działkach o szerokości mniejszej niż 16,0 m przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego,
  - b) zabudowy pierzejowej, szeregowej, bliźniaczej, na terenach gdzie ustalono lub dopuszczono taki rodzaj zabudowy;
- 4) wzdłuż placów (Kościuszki, Wolności) i ulic (Polskiej Organizacji Wojskowej, Traugutta, Konstytucji 3 Maja, Jana Pawła II, Wyszyńskiego, Stary Rynek) o wyjątkowym znaczeniu dla kształtowania krajobrazu miejskiego 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 dachów obowiązuje:
  - a) dopuszcza się następujące układy kalenicy głównej budynków mieszkalnych i usługowych:
    - równoległy lub prostopadły do dłuższej granicy działki,
    - równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej ulicy,
    - w uzasadnionych przypadkach, w tym na działkach narożnych oraz na działkach o nieregularnym kształcie – dostosowany do istniejącej zabudowy,
  - b) w strefie ochrony konserwatorskiej „B” – historycznego rozplanowania miejskiego centrum Radzymina obowiązują:
    - dachy budynków symetrycznie pochyle, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się stosowanie dachów naczółkowych, mansardowych; kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla dachów mansardowych kąt nachylenia połaci dolnej 60° a górnej 30°, z tolerancją do 5°,
    - pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub blaszaną w odcieniach ceglastej czerwieni lub brązowych,
  - c) na pozostałej części obszaru dopuszcza się:

- stosowanie dachów jak w lit. b, tiret pierwsze, dodatkowo dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°,
  - stosowanie pokrycia dachów jak w lit. b, tiret drugie, dodatkowo dopuszcza się dachówki bitumiczne w odcieniach koloru brązowego i szarego oraz łupek dachowy, gont drewniany w kolorach naturalnych,
- d) dla garaży dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia do 45°;
- 6) 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, okładzin z paneli blaszanych 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 ujednoczonych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;
- 7) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
- a) wskaźniki zagospodarowania terenów,
  - b) parametry zabudowy;
- 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 miejsca 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 postojowe 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,
  - b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach dróg publicznych: przy ulicach lokalnych KD-L, dojazdowych KD-D i wewnętrznych KD-W, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) ustala się realizację miejsc postojowych: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych (z kondygnacjami naziemnymi i podziemnymi), wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca postojowego, bez ścian osłonowych,
  - d) 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, obowiązują parametry zgodnie z tabelą:

Symbol na rysunku planu	Minimalna powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	Minimalna szerokość frontu [m]
a)1MW	1500	40,0
b)1MW/U, 2MW/U,	2500	35,0
c)3MW/U	1000	35,0
d)4MW/U	500	18,0
e)1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN	dla zabudowy: -wolnostojącej – 500, -bliźniaczej – 300,	dla zabudowy: -wolnostojącej – 18,0, -bliźniaczej – 14,0,
f)1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U	dla zabudowy: -wolnostojącej – 500, -bliźniaczej – 300,	dla zabudowy: -wolnostojącej – 18,0, -bliźniaczej – 14,0,
g)1U/MW	1000	18,0
h)2U/MW	1000	25,0
i)1U/MN, 2U/MN	700	18,0
j)1U, 9U, 10U	1000	18,0
k)2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U 13U	2000	18,0
l)8U	700	18,0
m)11U, 12U	300	15,0
n)1Up	1000	18,0
o)2Up	700	18,0
p)3Up	500	18,0
q)4Up	2000	20,0
r)1UKr, 1UO	2000	25,0

s) dla terenów, o których mowa w lit. od a do r – kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 70°-110°;

4) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni działki lub szerokości frontu działki określonych w ustaleniach szczegółowych w przypadku wydzieleni:

- a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
- b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania,
- c) pod istniejące krzyże i kapliczki wraz z istniejącym zagospodarowaniem ich otoczenia.

**§ 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,
  - c) pod istniejące krzyże i kapliczki wraz z istniejącym zagospodarowaniem ich otoczenia;
- 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 funkcji usługowych zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami: MW/U, MN, MN/U, U/MW i U/MN ustala się zakaz lokalizacji budowli oraz zakaz składowania przedmiotów i materiałów, związanych z funkcjami usługowymi poza obrębem budynków mieszkalnych lub usługowych; zakaz nie dotyczy usług gastronomii oraz usług publicznych;
- 4) 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;
- 5) na rysunku planu określa się strefę uciążliwości akustycznej od terenu linii kolejowej, dla której obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji budynków użyteczności publicznej,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych pod warunkiem zastosowania ochrony akustycznej w taki sposób, aby dopuszczalne poziomy hałasu nie zostały przekroczone,
  - c) wymagania w zakresie odległości i warunków dopuszczających sytuowanie budynków i budowli od torów kolejowych, wykonywania robót ziemnych, nasadzeń drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 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, Wołominem i zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi była droga wojewódzka nr 635 Radzymin – Wołomin (al. Jana Pawła II, ul. Konstytucji 3 Maja),
  - b) podstawę układu komunikacyjnego w obszarze stanowią drogi:
    - ul. Kardynała Wyszyńskiego – droga powiatowa nr 4356W,

- ul. Weteranów – droga powiatowa nr 4303W,
  - ul. Wróblewskiego – droga powiatowa nr 4302W,
  - ul. Polskiej Organizacji Wojskowej – droga powiatowa nr 4306W,
  - ul. Wyszowska,
  - ulica projektowana wzdłuż linii kolejowej (częściowo w śladzie ulic Kolejowej i Słonecznej) – droga klasy lokalnej,
- c) powiązania wewnętrzne – dostęp do zewnętrznego układu dróg i obsługę istniejącego i projektowanego zainwestowania poprzez sieć pozostałych dróg i ciągów:
- dróg publicznych – zbiorczych (KD-Z),
  - dróg publicznych – lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D),
  - publicznych ciągów pieszo-jezdnym (KPJ),
  - publicznych ciągów pieszych (KP),
  - dróg wewnętrznych (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 ulicami: dojazdowymi (KD-D), lokalnymi (KD-L), z wykorzystaniem publicznych ciągów pieszo-jezdnym (KPJ) oraz dróg wewnętrznych wyodrębnionych w ramach poszczególnych terenów (KDW) oraz ustalonych w pkt 4, a także w drugiej kolejności ulicami zbiorczymi (KD-Z);
- 4) dopuszcza się realizację dodatkowych dróg wewnętrznych poza wyznaczonymi 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) 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, dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych poza liniami rozgraniczającymi dróg.

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

- 1) w zakresie **uzbrojenia obszaru** ustala się:
- a) zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez 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) 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 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,
  - 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,
  - e) zakazuje się zmiany kierunku naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości,
  - f) w celu eliminacji ograniczeń możliwości inwestycyjnych dopuszcza się przebudowę lub przełożenie rowu melioracyjnego wskazanego na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 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 wewnątrzowe,
  - 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) nie dopuszcza się stosowania palenisk na paliwo stałe, z wyłączeniem biopaliw stałych, w lokalnych kotłowniach i w nowo lokalizowanych budynkach,
  - d) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy 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.

**§ 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, za wyjątkiem dopuszczenia sezonowych obiektów, o których mowa w §8 pkt 4 lit. c.

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

1) inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczone symbolem MW/U, w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego,
- b) tereny zabudowy usług publicznych oznaczone symbolem Up,
- c) teren zabudowy usług oświaty oznaczony symbolem UO,
- d) tereny zieleni urządzonej – parkowej oznaczone symbolem ZP,
- e) teren cmentarza oznaczony symbolem ZC,
- f) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rzeki Beniaminówki ze skarpami i zielenią przywodną oznaczone symbolem WS/Z,
- g) teren obsługi komunikacji indywidualnej z towarzyszącą zielenią oznaczony symbolem KS/Z,
- h) tereny obsługi komunikacji indywidualnej oznaczone symbolami: 3KS, 4KS,
- i) teren komunikacji pieszej – plac publiczny oznaczony symbolem KPP,
- j) tereny istniejących oraz projektowanych dróg publicznych oznaczone symbolami: KD-Z, KD-L, KD-D, z wyłączeniem dróg wskazanych w pkt 2,
- k) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych i pieszych oznaczone symbolami: KPJ, KP,
- l) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW;

2) inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: tereny istniejących dróg powiatowych, o których mowa w §13 pkt 2 lit. b.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów niewymienionych w ust. 1 na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: MW, MW/U, MN, MN/U – 10%;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: U/MW, U/MN, U – 5%;
- 3) na pozostałych terenach w wysokości 0%.

### **Rozdział 3. Przepisy szczegółowe dla terenów**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) dopuszcza się: dojścia i dojazdy, parkingi;
  - 3) warunki zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
    - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0,
    - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 2,0,
    - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,
    - e) 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 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 linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy: 16,0 m;
  - 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: **1MW/U, 2MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się: zabudowę usługową, lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne wielorodzinne, garaże wbudowane w budynki mieszkalne, garaże podziemne, 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: 0,2,
  - 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: 25%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2500 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 linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) 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,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne wielorodzinne, mieszkalno-usługowe: 16,0 m,
    - budynki usługowe: 12,0 m,
    - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m;



6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

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

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego symbolem **3MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się: lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne, dojścia i dojazdy, parkingi;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0,
  - 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: 25%,
  - 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 linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) 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,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy: 16,0 m;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego symbolem **4MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się: lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% 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: 1,4,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 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 linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

- b) 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,
- c) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynki mieszkalne wielorodzinne, mieszkalno-usługowe: 12,0 m,
  - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m;
- 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 terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się: garaże wbudowane w budynki mieszkalne, 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: 0,1,
  - 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: 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 linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne: 12,0 m,
    - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m;
- 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: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się: zabudowę usługową, garaże wbudowane w budynki mieszkalne, 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: 0,1,

- 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: 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 linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe: 12,0 m,
    - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m;
- 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 terenu oznaczonego symbolem: **4MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się: zabudowę usługową, garaże wbudowane w budynki mieszkalne, garaże wolnostojące, 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: 0,1,
  - 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: 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 linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe: 12,0 m,
    - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m;
- 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 **8MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się: zabudowę usługową, garaże wbudowane w budynki mieszkalne, 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: 0,1,
  - 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: 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 linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe: 12,0 m,
    - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m;
- 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 terenów oznaczonych symbolami: **9MN/U**, **10MN/U**, **11MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się: zabudowę usługową, garaże wbudowane w budynki mieszkalne, 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: 0,1,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 2,2,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,
  - 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 linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
- b) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe: 12,0 m,
  - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m;
- 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: **1U/MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się: lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne, dojścia i dojazdy, parkingi;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 65% 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: 2,0,
  - 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 linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) lokale usługowe wbudowane w jedną lub dwie najniższe kondygnacje budynków mieszkalnych, powierzchnia całkowita usług nie może być większa niż 40% powierzchni budynku mieszkalnego,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy: 16,0 m;
- 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: **2U/MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się: lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne, dojścia i dojazdy, parkingi;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 3,0,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%,
  - 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 linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
- b) lokale usługowe wbudowane w jedną lub dwie najniższe kondygnacje budynków mieszkalnych, powierzchnia całkowita usług nie może być większa niż 40% powierzchni budynku mieszkalnego,
- c) maksymalna wysokość zabudowy: 16,0 m,
- d) nakaz cofnięcia elewacji frontowej czwartej kondygnacji o min. 1,6 m i urządzenie tarasów na stropodachu trzeciej kondygnacji;

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 terenów oznaczonych symbolami: **1U/MN**, **2U/MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się: garaże wbudowane w budynki mieszkalne, 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: 700 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 linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
- b) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe: 12,0 m,
  - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m;

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 **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się: składy, magazyny, obiekty produkcji o charakterze rzemieślniczym, garaże, dojścia i dojazdy, 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: 0,1,
  - 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 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 linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
- b) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynki usługowe, składy, magazyny, obiekty produkcji o charakterze rzemieślniczym: 12,0 m,
  - garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m;

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 terenów oznaczonych symbolami: **3U, 4U** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: zabudowa usługowa;

2) dopuszcza się: garaże, dojścia i dojazdy, 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: 0,05,
- 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: 30%,
- 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 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 linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
- b) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynki usługowe: 12,0 m,
  - garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m;

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 terenów oznaczonych symbolami: **2U, 5U, 6U, 7U, 13U** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: zabudowa usługowa;

2) dopuszcza się: składy, magazyny, garaże, dojścia i dojazdy, 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: 0,02,

- 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: 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 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 linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe, składy, magazyny: 12,0 m,
    - garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m;
- 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 **8U** 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: 20% 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: 1,0,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>;
- 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 linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe: 12,0 m,
    - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m;
- 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 **9U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się: 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: 1,0,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
  - 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 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 linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe: 12,0 m,
    - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m;
- 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.

**§ 35.** Dla terenu oznaczonego symbolem **10U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się: lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe, dojścia i dojazdy, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 75% 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: 2,0,
  - 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 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 linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe, usługowo-mieszkalne: 12,0 m,
    - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m;
- 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.

**§ 36.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **11U**, **12U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa usługowa wyłącznie o funkcjach powiązanych i uzupełniających program parku miejskiego;

- 2) dopuszcza się: publiczne sanitariaty;
  - 3) warunki zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje spójne zagospodarowanie w zakresie lokalizacji ciągów pieszych, formy, kolorystyki i materiałów mebli miejskich, oświetlenia, zieleni i innych elementów urządzenia miejsca z zagospodarowaniem parku miejskiego – terenami oznaczonymi symbolami: 1ZP i 2ZP,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,02,
    - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,
    - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
    - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 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 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 linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m;
  - 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.
- § 37.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1Up** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług publicznych;
  - 2) dopuszcza się: 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: 0,05,
    - 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: 25%,
    - 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 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 linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy:
      - budynki usługowe: 12,0 m,
      - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m;
  - 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.

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

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa usług publicznych;
- 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: 0,2,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 2,0,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>;
- 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 linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe: 12,0 m,
    - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m;
- 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.

**§ 39.** Dla terenu oznaczonego symbolem **3Up** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług publicznych;
- 2) dopuszcza się: dojścia i dojazdy, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 55% 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: 2,0,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m<sup>2</sup>;
- 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 linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe: 16,0 m,
    - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m;
- 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.

**§ 40.** Dla terenu oznaczonego symbolem **4Up** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług publicznych, w tym usługi oświaty;
- 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: 1,2,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
  - 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 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 linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe: 12,0 m,
    - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m;
- 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.

**§ 41.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1UKr** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług kultu religijnego;
- 2) dopuszcza się: zabudowę usług oświaty oraz usług publicznych, budynki gospodarcze i garaże, dojścia i dojazdy, parkingi;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zachowuje się zagospodarowanie w formie zespołu kościoła parafialnego wraz z zapleczem związanym z jego funkcjonowaniem,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2,
  - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 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 linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe: 16,0 m, dopuszcza się lokalizację dominanty wysokościowej o wysokości nie przekraczającej 20,0 m,

- budynki gospodarcze, garaże: 5,0 m;

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.

**§ 42.** Dla terenu oznaczonego symbolem **IUO** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług oświaty;
- 2) dopuszcza się: budynki gospodarcze i garaże, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym zespoły boisk treningowych, bieżnie, place zabaw itp., dojścia i dojazdy, 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: 1,2,
  - 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 linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe: 16,0 m,
    - budynki gospodarcze i garaże: 6,0 m,
    - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m;
- 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.

**§ 43.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zieleń urządzona – parkowa;
- 2) dopuszcza się: terenowe urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw, ciągi piesze, parkingi;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie w formie parku miejskiego stanowiącego spójną całość funkcjonalno-przestrzenną z:
    - wkomponowaniem w zagospodarowanie wskazanego na rysunku planu drzewa o walorach pomnikowych,
    - urządzeniem zgodnie z ustaleniami w § 8 pkt 2, 4,
    - terenami: komunikacji pieszej – placu publicznego oznaczonego symbolem 1KPP, który stanowi strefę reprezentacyjną kształtowaną wokół pomnika Tadeusza Kościuszki oraz usług oznaczonych symbolami: 11U i 12U,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 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.

**§ 44.** Dla terenu oznaczonego symbolem **3ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona – parkowa;
- 2) dopuszcza się: terenowe urządzenia rekreacyjne, w tym place zabaw, zabudowę usługową w formie wolnostojących pawilonów parkowych, publiczne sanitariaty;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie w formie parku miejskiego,
  - b) w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych w formie pawilonów z lokalami usługowymi, publicznymi sanitariatami i wydzielone dla ich potrzeb działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 500 m<sup>2</sup>, ale nie większej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,02,
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,3,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 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 linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m;
- 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.

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

- 1) przeznaczenie terenu: cmentarz;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie cmentarza grzebalnego zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
  - c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami §7 pkt 3;
- 3) 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.

**§ 46.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1WS/Z, 2WS/Z, 3WS/Z, 4WS/Z, 5WS/Z, 6WS/Z**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Beniaminówka ze skarpmi i zielenią przywodną;
- 2) dopuszcza się: zieleń urządzoną;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) nie dopuszcza się nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od górnej krawędzi skarpy,
  - b) dopuszcza się częściowe przekrycie dla potrzeb realizacji dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, pod warunkiem zachowania ciągłości rzeki i kanału,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,

d) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13 pkt 3 lub poprzez inne tereny sąsiednie.

**§ 47.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KS/Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: obsługa komunikacji indywidualnej z towarzyszącą zielenią;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie w formie parkingu ogólnodostępnego,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - c) obowiązuje zachowanie i wkomponowanie w zagospodarowanie istniejącej wysokiej zieleni;
- 3) 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.

**§ 48.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KS, 3KS, 4KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: obsługa komunikacji indywidualnej;
- 2) dopuszcza się: dojścia, zieleń;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie w formie parkingu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 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.

**§ 49.** Dla terenu oznaczonego symbolem **2KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: obsługa komunikacji indywidualnej;
- 2) dopuszcza się: stację paliw z towarzyszącymi usługami, w tym handlu, dojścia, zieleń;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie w formie parkingu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% 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: 0,8,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m;
- 5) 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.

**§ 50.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KPP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja piesza – place publiczne;
- 2) dopuszcza się: zieleń urządzoną;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zagospodarowanie w formie strefy reprezentacyjnej kształtowanej wokół pomnika Tadeusza Kościuszki, stanowiącej spójną całość funkcjonalno-przestrzenną z:
- urządzeniem zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 2, 4,
  - z zagospodarowaniem parku miejskiego – terenem oznaczonym symbolem 1ZP,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
- b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 51.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 4KD-Z, 5KD-Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 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-Z</b>	-droga istniejąca (ul. Wyszyńskiego) – droga powiatowa 4356W, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 16,8 m do 61,3 m, -w południowym odcinku ulicy wskazuje się przebieg szlaku turystyki rowerowej,
<b>2KD-Z</b>	-droga istniejąca (fragment ul. Polskiej Organizacji Wojskowej) – droga powiatowa 4306W, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 14,7 m do 20,1 m,
<b>3KD-Z</b>	-droga istniejąca (fragment ul. Wyszowskiej), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 26,4 m do 28,1 m,
<b>4KD-Z</b>	-droga istniejąca (fragment ul. Weteranów) – droga powiatowa 4303W, -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,5 m do 10,0 m, -wskazuje się przebieg szlaku turystyki rowerowej,
<b>5KD-Z</b>	-droga istniejąca (fragment ul. Stary Rynek) – droga powiatowa 4303W, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna maksymalnie do 26,1 m, -wskazuje się przebieg szlaku turystyki rowerowej,

- b) lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań i poza rejonem skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
- d) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 2, 4.

**§ 52.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 9KD-L, 10KD-L, 11KD-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
<b>1KD-L</b>	-droga projektowana (częściowo w śladzie ul. Słonecznej i ul. Kolejowej), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 12,0 m do 22,5 m,
<b>2KD-L</b>	-droga projektowana, -szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 m,



<b>3KD-L</b>	-droga istniejąca (fragment ul. Polskiej Organizacji Wojskowej) – droga powiatowa 4306W, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 14,1 m do 26,1 m,
<b>4KD-L</b>	-droga istniejąca (fragment ul. Wyszowskiej), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 17,5 m do 27,8 m,
<b>5KD-L</b>	-droga istniejąca (fragment ul. Głowackiego), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 12,0 m do 14,0 m,
<b>6KD-L</b>	-droga istniejąca (fragment ul. Głowackiego), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 11,9 m do 19,1 m,
<b>7KD-L</b>	-droga istniejąca (fragment ul. Wróblewskiego) – droga powiatowa 4302W, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 15,0 m do 16,0 m, -wskazuje się przebieg szlaku turystyki rowerowej,
<b>8KD-L</b>	-droga istniejąca (fragment ul. Wróblewskiego) – droga powiatowa 4302W, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 15,0 m do 15,8 m, -wskazuje się przebieg szlaku turystyki rowerowej,
<b>9KD-L</b>	-droga istniejąca (fragment ul. Narutowicza i ul. Zwycięskiej), -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,0 m do 11,3 m,
<b>10KD-L</b>	-droga istniejąca (fragment ul. Konstytucji 3 Maja), -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,7 m do 20,6 m, -wskazuje się przebieg szlaku turystyki rowerowej,
<b>11KD-L</b>	-droga istniejąca (fragment al. Jana Pawła II), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 16,2 m do 29,6 m, -w północnym odcinku ulicy wskazuje się przebieg szlaku turystyki rowerowej,

b) lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań i poza rejonem skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

d) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 2, 4.

§ 53. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-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
<b>1KD-D</b>	-droga istniejąca (fragment ul. Wiejskiej), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 9,3 m do 12,7 m,
<b>2KD-D</b>	-droga istniejąca (fragment ul. Letniej), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 11,6 m do 13,5 m,
<b>3KD-D</b>	-droga istniejąca (fragment ul. Wiejskiej), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 9,2 m do 10,0 m,
<b>4KD-D</b>	-droga istniejąca (fragment ul. Letniej), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 9,5 m do 15,3 m,
<b>5KD-D</b>	-droga istniejąca (ul. Komunalna), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 11,2 m do 14,5 m,
<b>6KD-D</b>	-droga projektowana, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,5 m do 11,4 m,
<b>7KD-D</b>	-droga istniejąca (fragment ul. Słonecznej), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 11,9 m do 12,9 m,
<b>8KD-D</b>	-droga projektowana, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,3 m do 8,5 m,
<b>9KD-D</b>	-droga istniejąca (ul. Stary Rynek),

	-szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 22,2 m do 31,7 m,
<b>10KD-D</b>	-droga istniejąca (ul. 1 Maja), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 7,8 m do 9,4 m,
<b>11KD-D</b>	-droga istniejąca (fragment ul. Kilińskiego), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 11,9 m do 13,1 m,
<b>12KD-D</b>	-droga istniejąca (fragment ul. Strzelców Kaniowskich), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 12,4 m do 13,1 m,
<b>13KD-D</b>	-droga istniejąca (fragment ul. Traugutta), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 11,8 m do 24,7 m,
<b>14KD-D</b>	-droga istniejąca (ul. Ks. I. Skorupki), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 12,1 m do 13,2 m,
<b>15KD-D</b>	-droga istniejąca, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 14,3 m do 22,5 m,

b) lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań i poza rejonem skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

d) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 2, 4.

§ 54. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KPJ, 2KPJ, 3KPJ, 4KPJ, 5KPJ, 6KPJ, 7KPJ, 8KPJ, 9KPJ** ustala się:

1) przeznaczenie terenów – publiczny ciąg pieszo-jezdny;

2) dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
<b>1KPJ</b>	-ciąg istniejący (fragment ul. Wyszyńskiego), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 6,0 m do 7,0 m,
<b>2KPJ</b>	-ciąg projektowany, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,6 m do 10,8 m,
<b>3KPJ</b>	-ciąg istniejący, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 9,2 m do 23,5 m,
<b>4KPJ</b>	-ciąg istniejący (ul. Czapury), -szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m,
<b>5KPJ</b>	-ciąg istniejący (fragment ul. Ogrodowej), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 7,6 m do 7,7 m,
<b>6KPJ</b>	-ciąg istniejący, -szerokość w liniach rozgraniczających: 5,1 m,
<b>7KPJ</b>	-ciąg istniejący (fragment ul. Wąskiej), -pas ciągu częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 3,3 m do 6,5 m,
<b>8KPJ</b>	-ciąg projektowany, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,2 m do 10,7 m, -zakończony placem manewrowym,
<b>9KPJ</b>	-ciąg istniejący (Plac Wolności), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 10,1 m,

b) lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań i poza rejonem skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

d) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 2, 4.

§ 55. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KP, 2KP** ustala się:

1) przeznaczenie terenów – publiczny ciąg pieszy;

2) dopuszcza się: zagospodarowanie dla potrzeb ruchu rowerowego pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

3) zasady zagospodarowania:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
<b>1KP</b>	-ciąg projektowany, -szerokość w liniach rozgraniczających: 3,0 m,
<b>2KP</b>	-ciąg projektowany, -szerokość w liniach rozgraniczających: 3,0 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 2, 4.

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

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

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>1KDW</b>	-droga istniejąca (fragment ul. Słonecznej), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 11,9 m do 12,2 m,

b) lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań i poza rejonem skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

## **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

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

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



**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO RADZYMINA ETAP 7 - CZĘŚĆ A**

Rada Miejska w Radzyminie przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 7- część A, nieuwzględnionych przez Burmistrza

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	19.09.2020 r.	[...]*	Uwzględnienie tylko oddziaływania na środowisko linii kolejowej przy jednoczesnym braku uwzględnienia takiego oddziaływania (hałas, zapylenie) przez firmy zlokalizowane na terenie PKP.	Działka nr ew.: 36/12, obręb 03-01	-		X			<b>Uwaga nieuwzględniona</b> Uwzględnienie w projekcie planu strefy uciążliwości akustycznej od terenu linii kolejowej wynika z przepisów odrębnych. Natomiast wskazane firmy zlokalizowane są poza obszarem objętym planem i brak podstaw do uwzględniania ich oddziaływania na obszar objęty projektem planu. Niezależnie od powyższego ich oddziaływanie na środowisko nie może naruszać wymogów przepisów odrębnych.

2.	04.10.2020 r.	[...]*	Wniosek o rezygnację z planowanej drogi 1KD-L, która przechodzi po działce nr ew. 142/1. Wszystkie działki posiadają dojazd poprzez drogi wewnętrzne i nie ma potrzeby ich obsługi od strony drogi 1KD-L.	Działka nr ew. 142/1, obręb 03-01	W ramach północnego fragmentu działki wytrasowano drogę publiczną klasy lokalnej 1KD-L.						<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> Droga 1KD-L stanowi istotny strukturalny element docelowego układu komunikacyjnego centralnej części miasta. Nie stanowi jedynie dojazdu do działek przyległych. Jednak w celu uspokojenia ruchu i odsunięcia drogi od działek budowlanych, wzdłuż terenu 3MN/U szerokość w liniach rozgraniczających drogi 1KD-L zostanie zmniejszona do 12 m.
3.	19.10.2020 r.	[...]*	Wniosek o likwidację planowanej drogi 1KD-L, z uwagi na to że: - dojazd do działek wzdłuż drogi jest zapewniony przez drogi wewnętrzne, - w pobliżu znajduje się ul. Witosa która jest już użytkowana przez mieszkańców, - wpłynie na zwiększenie poziomu hałasu.	Działka nr ew. 142/3, obręb 03-01	Dla działki ustalono teren 3MN/U, w pobliżu wytrasowano drogę 1KD-L.						<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> Droga 1KD-L stanowi istotny strukturalny element docelowego układu komunikacyjnego centralnej części miasta. Nie stanowi jedynie dojazdu do działek przyległych. Jednak w celu uspokojenia ruchu i odsunięcia drogi od działek budowlanych, wzdłuż terenu 3MN/U szerokość w liniach rozgraniczających drogi 1KD-L zostanie zmniejszona do 12 m.
4.	19.10.2020 r.	[...]* (uwaga zbiorowa 8 osób)	Brak zgody na realizację planowanej drogi 1KD-L w obecnym kształcie. Zdaniem wnioskujących plan nie musi być zgodny ze studium 1:1. Propozycja zwężenia drogi do 10 m i zakończenia jej placem manewrowym o wymiarach 12,5 x 12,5.	Działki nr ew.: 141/10, 141/16, 141/15, 142/1, obręb 03-01	Dla działek ustalono teren 3MN/U, w fragmencie działki nr ew. 142/1 wytrasowano drogę 1KD-L.						<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> Droga 1KD-L stanowi istotny strukturalny element docelowego układu komunikacyjnego centralnej części miasta. Nie stanowi jedynie dojazdu do działek przyległych. Jednak w celu uspokojenia ruchu i odsunięcia drogi od działek budowlanych, wzdłuż terenu 3MN/U szerokość w liniach rozgraniczających drogi 1KD-L zostanie zmniejszona do 12 m.
5.	19.10.2020 r.	[...]*	Wniosek o likwidację planowanej drogi 1KD-L, z uwagi na to że: - dojazd do działek wzdłuż drogi jest zapewniony przez drogi wewnętrzne, - w pobliżu znajduje się ul. Witosa która jest już użytkowana przez mieszkańców, - wpłynie na zwiększenie poziomu hałasu,	Działka nr ew. 141/12, obręb 03-01	Dla działki ustalono teren 3MN/U, w pobliżu wytrasowano drogę 1KD-L.						<b><u>Uwaga nieuwzględniona</u></b> Droga 1KD-L stanowi istotny strukturalny element docelowego układu komunikacyjnego centralnej części miasta. Nie stanowi jedynie dojazdu do działek przyległych. Jednak w celu uspokojenia ruchu i odsunięcia drogi od działek budowlanych, wzdłuż terenu 3MN/U

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- bliskość terenu kolejowego ma wpływ na naruszenie konstrukcji domów,</li> <li>- spowoduje zaburzenie panującego w tym miejscu ekosystemu,</li> <li>- zmniejszy ilość zieleni w mieście.</li> </ul>							szerokość w liniach rozgraniczających drogi 1KD-L zostanie zmniejszona do 12 m.	
6.	21.10.2020 r.	[...]*	6.1 Wyznaczenie ciągu pieszego łączącego ul. Kilińskiego, ul. 1 Maja oraz 8KPJ.	Obszar objęty planem	6.1 Tereny 9MN/U i 8MN/U.				X		<b>6.1 Uwaga nieuwzględniona.</b> W przeszłości podejmowane były próby wyznaczenia wnioskowanego ciągu – bezskutecznie.
			6.2 Wyznaczenie ciągu pieszego łączącego ciąg 8KPJ z ul. POW.		6.2 Teren 8MN/U.				X		<b>6.2 Uwaga nieuwzględniona.</b> Brak wydzielonej działki dla ciągu. Brak możliwości przebiccia do ul. POW – zagospodarowane działki oraz projektowane budynki.
			6.3 Zapewnienie miejsc parkingowych dla rowerów przy nowo planowanych budynkach mieszkalnych i usługowych w liczbie równej miejscom parkingowym dla samochodów.		6.3 Zgodnie z §9 pkt 11: „dla obiektów usługowych obowiązuje wyznaczenie miejsca dla postoju rowerów w ilości minimum 5% miejsc wyliczonych dla samochodów osobowych”.				X		<b>6.3 Uwaga nieuwzględniona</b> w zakresie wielkości postulowanych wskaźników miejsc postojowych dla rowerów, ze względu na stopień zagospodarowania terenu oraz zaawansowania procesów inwestycyjnych.
7.	21.10.2020 r.	[...]*	7.1 Modyfikacja ciągu 8KPJ – rezygnacja z odcinka od zakrętu do ul. Wąskiej, zamiast tego wytyczenie połączenia z ul. 1 Maja (przez działki 22/1, 22/2).	Obszar objęty planem	7.1 Teren 8MN/U.				X		<b>7.1 Uwaga nieuwzględniona.</b> W przeszłości podejmowane były próby wyznaczenia wnioskowanego połączenia – bezskutecznie.
			7.2 Wyznaczenie publicznego ciągu pieszego (z ruchem rowerowym) łączącego bezpośrednio 8KPJ z ul. POW i ul. Zwycięską.		7.2 Teren 8MN/U.				X		<b>7.2 Uwaga nieuwzględniona.</b> Brak wydzielonej działki dla ciągu. Brak możliwości przebiccia do ul. POW oraz do ul. Zwycięskiej – zagospodarowane działki oraz projektowane budynki.

		<p><b>7.3</b> Wyznaczenie publicznego ciągu pieszego (z ruchem rowerowym) łączącego ul. Kilińskiego i ul. 1 Maja (np. między budynkami Kilińskiego 11 i 13).</p>		<p><b>7.3</b> Teren 9MN/U.</p>					<p><b>7.3 Uwaga nieuwzględniona.</b> Brak możliwości wyznaczenia ciągu ze względu na istniejący sposób zagospodarowania (budynki gospodarcze).</p>
		<p><b>7.4</b> Wyznaczenie publicznego ciągu pieszego (z ruchem rowerowym) od ul. Zduńskiej 24 do ul. Głowackiego.</p>		<p><b>7.4</b> Tereny 3MW i 12MN/U.</p>					<p><b>7.4 Uwaga nieuwzględniona.</b> Brak potrzeby wyznaczenia wskazanego ciągu w związku z bliskim sąsiedztwem drogi publicznej klasy dojazdowej 8KD-D.</p>
		<p><b>7.5</b> W §9 pkt 11 – zmiana i dodanie minimalnych limitów miejsc postojowych dla rowerów: - dla zabud. mieszkaniowej wielorodzinnej – równa liczbie miejsc dla samochodów, - dla zabud. usługowej – 2 razy więcej niż liczba miejsc dla samochodów.</p>		<p><b>7.5</b> Zgodnie z §9 pkt 11: „<i>dla obiektów usługowych obowiązuje wyznaczenie miejsca dla postoju rowerów w ilości minimum 5% miejsc wyliczonych dla samochodów osobowych</i>”.</p>					<p><b>7.5 Uwaga nieuwzględniona</b> w zakresie wielkości postulowanych wskaźników miejsc postojowych dla rowerów, ze względu na stopień zagospodarowania terenu oraz zaawansowania procesów inwestycyjnych.</p>
		<p><b>7.6</b> W §13 pkt 4 na końcu dopisać słowa „oraz możliwości ich przekształcenia w drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne lub publiczne ciągi piesze za zgodą właścicieli”.</p>		<p><b>7.6</b> Zgodnie z §13 pkt 4: „<i>dopuszcza się realizację dodatkowych dróg wewnętrznych poza wyznaczonymi na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 8,0m</i>”.</p>					<p><b>7.6 Uwaga nieuwzględniona</b> ze względów formalnych. Klasy dróg publicznych są jednoznacznie wskazywane na rysunku oraz w tekście planu. Ze względów formalnych ustalenia planu, również dotyczące dróg i ciągów publicznych nie mogą być warunkowane dodatkowymi zgodami.</p>



			<p><b>7.7</b> Wprowadzenie na rysunku planu w terenach dróg publicznych szpalerów drzew – nowych lub jako zachowanie istniejących.</p>						<p><b>7.7 Uwaga nieuwzględniona</b> w zakresie obowiązku realizacji projektowanych (nowych) szpalerów drzew.</p> <p><b>Uwaga uwzględniona w części</b>, poprzez wprowadzenie obowiązku zachowania istniejących, wyróżniających się szpalerów drzew w terenie drogi publicznej 1KD-Z.</p>
			<p><b>7.8</b> Obniżenie maksymalnej powierzchni zabudowy terenu 1U/MW z 65% do 60%.</p>						<p><b>7.8 Uwaga nieuwzględniona</b>, ze względu na specyfikę, położenie terenu w ścisłym centrum miasta oraz konieczność zachowania jednolitego charakteru zabudowy.</p>
			<p><b>7.9</b> Zwiększenie wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1U/MW z 15% do 30%.</p>						<p><b>7.9 Uwaga nieuwzględniona</b>, ze względu na specyfikę, położenie terenu w ścisłym centrum miasta oraz konieczność zachowania jednolitego charakteru zabudowy.</p>
			<p><b>7.10</b> W §9 pkt 8 lit. d, f, g – ustalenie liczby miejsc postojowych dla samochodów w odniesieniu do powierzchni całkowitej, a nie w odniesieniu do liczby zatrudnionych, z powodu utrudnionej weryfikacji obecnego wskaźnika oraz możliwości celowego zaniżania danych.</p>						<p><b>7.10 Uwaga nieuwzględniona</b> ze względów formalnych.</p> <p>Odniesienie miejsc parkingowych do liczby zatrudnionych osób wynika z potrzeby zachowania spójności ustaleń miejscowego planu z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin.</p>
8.	21.10.2020 r.	[...]*	<p>W §9 pkt 8 lit. a – utrzymanie współczynnika miejsc parkingowych wynikającego z obecnie obowiązującego MPZP i zmianę współczynnika w projektowanym MPZP z 1,5 na 1,3 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny.</p>	Obszar objęty planem	Zgodnie z §9 pkt 8 lit. a: „dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe”.				<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b> w zakresie wielkości postulowanego wskaźnika miejsc parkingowych, ze względu na konieczność zachowania zgodności miejscowego planu z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, przestrzennego (przyjętym Uchwałą Nr 157/X/2019). Plan nie może naruszać ustaleń Studium.</p>

9.	21.10.2020 r.	[...]*	9.1 Rezygnacja z drogi publicznej klasy lokalnej 2KD-L	Działki nr ew.: 158/3, 158/4, obręb 03-01	9.1 Dla działki ustalono teren drogi publicznej klasy lokalnej 2KD-L.					<b>9.1 Uwaga nieuwzględniona</b> Droga 2KD-L stanowi element projektowanej struktury komunikacyjnej centralnej części miasta.
			9.2 Rozszerzenie przeznaczenia terenu 4MN/U o zabudowę szeregową.		9.2 Zgodnie z §29 pkt 1: „ <i>przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w formie wolnostojącej lub bliźniaczej</i> ”.					<b>9.2 Uwaga nieuwzględniona</b> , ze względu na charakterystykę terenu i jego sąsiedztwa – brak zabudowy szeregowej w okolicy. Ponadto teren położony jest pomiędzy dwiema drogami zbiorczymi i pomimo dopuszczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, bardziej wskazane byłoby jego wykorzystanie dla zabudowy usługowej.
			9.3 Zwiększenie dla terenu 4MN/U maksymalnej powierzchni zabudowy z 40% do 50% powierzchni działki budowlanej.		9.3 Zgodnie z §29 pkt 3 lit a: „ <i>maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej</i> ”.					<b>9.3 Uwaga nieuwzględniona</b> – w związku z brakiem dopuszczenia zabudowy szeregowej brak jest potrzeby podwyższenia wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. Wskaźnik na poziomie 40% jest wystarczający dla zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.
			9.4 Zwiększenie dla terenu 4MN/U wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: z 0,8 do 1,0.		9.4 Zgodnie z §29 pkt 3 lit c: „ <i>wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8</i> ”.					<b>9.4 Uwaga nieuwzględniona</b> – w związku z brakiem dopuszczenia zabudowy szeregowej brak jest potrzeby podwyższenia wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy. Wskaźnik na poziomie 0,8 jest wystarczający dla zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej. Brak zmian w stosunku do obowiązującego planu, który również przewidywał wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,8.

			<p><b>9.5</b> Zmniejszenie dla terenu 4MN/U minimalnego udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: z 30% do 20%.</p>	<p><b>9.5</b> Zgodnie z §29 pkt 3 lit d: „<i>minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%</i>”.</p>					<p><b>9.5 Uwaga nieuwzględniona</b> – w związku z brakiem dopuszczenia zabudowy szeregowej brak jest potrzeby obniżenia minimalnego udział powierzchni biologicznie czynnej. Brak zmian w stosunku do obowiązującego planu, który również przewidywał minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%.</p>
			<p><b>9.6</b> W §29 pkt 3 lit e – rozszerzenie o minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy szeregowej: 300 m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>9.6</b> Zgodnie z §29 pkt 3 lit e: „<i>minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:</i> – dla zabudowy wolnostojącej: 500 m<sup>2</sup>, – dla zabudowy bliźniaczej: 300 m<sup>2</sup>”.</p>					<p><b>9.6 Uwaga nieuwzględniona</b> – w związku z brakiem dopuszczenia zabudowy szeregowej brak jest potrzeby określania minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy szeregowej.</p>
			<p><b>9.7</b> Korekta §10 pkt 3 – dla terenu 4MN/U określić minimalną powierzchnię działki dla zabudowy szeregowej - 300 m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>9.7</b> Zgodnie z §10 pkt 3 lit. k: „<i>dla zabudowy:</i> – <i>wolnostojącej -500,</i> – <i>bliźniaczej – 300</i>”</p>					<p><b>9.7 Uwaga nieuwzględniona</b> – w związku z brakiem dopuszczenia zabudowy szeregowej brak jest potrzeby określania minimalnej powierzchni działki dla zabudowy szeregowej.</p>
			<p><b>9.8</b> Korekta §10 pkt 3 – dla terenu 4MN/U określić minimalną szerokość frontu zabudowy szeregowej 12 m.</p>	<p><b>9.8</b> Zgodnie z §10 pkt 3 lit. k: „<i>dla zabudowy:</i> – <i>wolnostojącej – 18,0,</i> – <i>bliźniaczej – 14,0</i>”.</p>					<p><b>9.8 Uwaga nieuwzględniona</b> – w związku z brakiem dopuszczenia zabudowy szeregowej brak jest potrzeby określania minimalnej szerokości frontu działki dla zabudowy szeregowej.</p>

\* zanonimizowane dane osobowe

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

§ 1.

Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2.

Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) zadania własne gminy.

§ 3.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

- 1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 4. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2020 r., poz. 833 z późn. zm.) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:
  - planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
  - planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
  - finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy, natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;
- 2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r., poz. 2028) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4.

1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 869 z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. poz. 2019).
2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Radzyminie.
3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in. ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .../XXVIII/2021  
Rady Miejskiej w Radzyminie  
z dnia 25 stycznia 2021 r.

Zalacznik4.gml



### **Dane przestrzenne tworzone dla planu**

**Rada Miejska w Radzyminie na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**

## Uzasadnienie

### 1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta 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 175/XI/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 17 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzimina Etap 7, zmienionej uchwałą Nr 369/XXVI/2020 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 9 listopada 2020 r., zgodnie z którą pierwotny obszar objęty planem został podzielony na części A i B.

### 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

#### a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru obejmującego centrum miasta Radzimina, uwzględniającą zachowanie elementów historycznego układu przestrzennego, obiektów zabytkowych i walorów przyrodniczych tworzących krajobraz kulturowy miasta.

W części południowej o śródmiejskim charakterze ukształtowanej wokół ustalonej w planie przestrzeni publicznej obejmującej plac T. Kościuszki i Wolności wyznacza się tereny: zabudowy usługowej o zróżnicowanym profilu, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. W części północnej obszaru wyznacza się tereny stanowiące uzupełnienie historycznego centrum: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym z dopuszczeniem usług, z towarzyszącymi terenami: zabudowy usług oświaty, cmentarzem oraz rzeką Beniaminówką ze skarpami i zielenią przywodną. Ustalono również układ dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, dróg wewnętrznych oraz obsługi komunikacji indywidualnej.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury spełnia się również poprzez ustalenie linii zabudowy (nieprzekraczalnych, obowiązujących oraz pierzejowych) regulujących sposób jej sytuowania, wprowadzenie elementów kompozycji przestrzennej (oś widokowa, dominanta wysokościowa) oraz poprzez określenie wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtujących zabudowę, w tym dotyczących powierzchni zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy, czy udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Zapisy planu nie ustalają tymczasowego zagospodarowywania i użytkowania terenów. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się użytkowanie zgodne z dotychczasowym.

#### b) walory architektoniczne i krajobrazowe:

W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono maksymalną wysokość zabudowy oraz dopuszczalne kąty nachylenia połączy dachowych. Określono dopuszczalną kolorystykę elewacji i dachów wykluczając kolory jaskrawe oraz ustalając obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów i kolorystyki w ramach działki budowlanej. Pozostawiono obecnie występujące tereny zieleni parkowej oraz przywodnej – wzdłuż rzeki Beniaminówki.

#### c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Ustalono ograniczenia zagospodarowania wynikające z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Zbiornik Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy). Wprowadzono zakaz 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, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych. Wprowadzono również zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych

w terenach oznaczonych symbolami: 5U, 6U, 7U, 13U, WS/Z, KS/Z, KS oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.

W zakresie ochrony i realizacji zieleni wprowadzono zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania drzew, z wyjątkiem potrzeb wynikających z realizacji inwestycji dopuszczonych planem oraz zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ustalono również tereny zieleni urządzonej – parkowej, tereny rzeki Beniaminówki ze skarpami i zielenią przywodną, cmentarzy i wskazano szpaler drzew do zachowania.

W celu zapewnienia prawidłowego spływu wód i utrzymania prawidłowych stosunków wodnych w obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności rzeki Beniaminówki z możliwością przebudowy koryta, w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalono 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. Dla poszczególnych terenów wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w celu ograniczenia presji budowlanej na środowisko. W granicach obszaru objętego planem nie występują formy ochrony przyrody. Projekt miejscowego planu wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która była prowadzona równolegle wraz z procedurą planistyczną.

d)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarze objętym planem występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Dodatkowo ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „B” – historycznego rozplanowania miejskiego centrum Radzymina obejmującą place miejskie: Plac Kościuszki, Plac Wolności wraz z przyległymi kwartałami i ulicami oraz strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obejmującą relikty związane z funkcjonowaniem historycznej wsi i miasta Radzymina. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej oraz stanowiska archeologiczne.

e)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w terenach oznaczonych symbolami: 5U, 6U, 7U, 13U, WS/Z, KS/Z, KS oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych. Dla poszczególnych terenów ustalono kategorie w zakresie ochrony przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalono obowiązek realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych.

f)walory ekonomiczne przestrzeni:

Walory ekonomiczne obszaru objętego planem wynikają głównie z jego lokalizacji w samym centrum miasta Radzymina, do którego istnieje dostęp poprzez dobrze rozwinięty istniejący i projektowany układ komunikacyjny. Jest to lokalizacja szczególnie korzystna dla lokalizacji szeroko rozumianych usług, w tym usług publicznych, oświaty kultu religijnego, ale również dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej o wysokim zintensyfikowaniu. Ponadto w planie uwzględniono zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest określenie wartości stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości dla poszczególnych terenów, służącej pobraniu opłaty, tzw. renty planistycznej.

g)prawo własności:

Na obszarze objętym planem obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

-przyjęty uchwałą Nr 389/XXXIV/2014 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 2-A (Dz. Urz. Wojew. Mazowieckiego z dnia 27.02.2014 r., poz. 1842),

-przyjęty uchwałą Nr 430/LI/98 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 19 czerwca 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Radzymin (Dz. Urz. Wojew. Warszawskiego Nr 62 z dnia 20.10.1998 r., poz. 293),

-przyjęty uchwałą Nr 647/LVI/2018 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 16 listopada 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działki o numerach ewidencyjnych 3/11, 3/12, 5, 6/1, 6/2 obręb 04-02, na terenie miasta Radzymin (Dz. Urz. Wojew. Mazowieckiego z dnia 3.12.2018 r., poz. 11730).

Ustalenia powyższych planów wymagały weryfikacji i aktualizacji. Niniejszy plan generalnie nie wpływa negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja układu komunikacyjnego będzie wymagała w niewielkim zakresie wykupu części działek przeznaczonych pod tereny dróg, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.

i) potrzeby interesu publicznego:

Spełnienie potrzeb interesu publicznego polega na wyznaczeniu terenów przeznaczonych pod obiekty usługowe oraz zabudowę mieszkaniową. Wskazano granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, w tym układu komunikacyjnego uwzględniającego istniejące oraz projektowane drogi, zapewniającego zewnętrzne i wewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru oraz umożliwiającego obsługę poszczególnych terenów budowlanych. Ponadto ustalono tereny przeznaczone do realizacji zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji. Udostępnienie nowych terenów pod zabudowę usługową umożliwi inwestorom lokalizowanie działalności gospodarczej na tych terenach, co przyczyni się do utworzenia nowych miejsc pracy i dodatkowych wpływów do budżetu gminy z tytułu odprowadzanych podatków i opłat.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

W związku z tym że obszar opracowania obejmuje centrum Radzymina – tereny przeznaczone pod zabudowę posiadają dostęp do podstawowych sieci infrastruktury technicznej. Zapewnienie podstawowego uzbrojenia terenów inwestycyjnych będzie się zatem w niewielkim stopniu wiązało z ewentualną rozbudową sieci infrastruktury technicznej. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Radzyminie uchwały Nr 175/XI/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 17 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina Etap 7, dnia 6 sierpnia 2019 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do miejscowego planu w terminie do 27 sierpnia 2019 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu, do projektu planu nie wpłynęły wnioski. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 16.09.2020 r. do 07.10.2020 r. Dnia 05.10.2020 r. w Urzędzie Miasta i Gminy Radzymin odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Do dnia 21.10.2020 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi. Złożono 35 pism z uwagami, z których 14 dotyczyło obecnie procedowanej części A. Nieuwzględnione uwagi zawiera załącznik nr 2 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicach ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był umieszczony na stronie internetowej gminy w BIP.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicach ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej,



zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w czasie wyłożenia do publicznego wglądu był umieszczony na stronie internetowej gminy w BIP. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Miasta i Gminy Radzymin.

m) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Podobnie jak w dotychczas obowiązujących miejscowych planach zapewnienie wyposażenia nowych terenów zabudowy w sieć wodociągową będzie wiązało się z ewentualną koniecznością jej rozbudowy. Ustalenia planu określają zasady budowy nowych wodociągów oraz zasady przebudowy i rozbudowy istniejących.

### **3.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

### **4.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Tereny przeznaczone pod nową zabudowę stanowią kontynuację i uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miasta Radzymin. Przeznaczenie terenów do urbanizacji zostało przesądzone w obecnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, jak również w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin.

Lokalizacja terenów przeznaczonych pod rozwój i uzupełnianie funkcji usługowej oraz mieszkaniowej, pozwoli wykorzystać jego potencjał ekonomiczny, przy jednoczesnym maksymalnym ograniczeniu transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na wykształcony układ komunikacyjny. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie indywidualnymi środkami transportu. Szerokości projektowanych dróg publicznych w liniach rozgraniczających są wystarczające dla lokalizacji chodników oraz ścieżek rowerowych.

### **5.Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 , wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Na podstawie art. 32 ust. 1 sporządzono *Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Radzymin za lata 2013-2017* przyjętą uchwałą Nr 515/XLV/2017 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Radzymin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W analizie wskazano, że obowiązujące dokumenty planistyczne wymagają korekt ze względu na nowe potrzeby rozwojowe gminy oraz potrzeby inwestycyjne. Zgodnie z powyższym, w związku ze zmianą planowanego sposobu zagospodarowania obszaru objętego planem, zdecydowano o potrzebie aktualizacji ww. miejscowego planu.

W swojej treści merytorycznej obecny projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w pkt 2 lit. e niniejszego uzasadnienia.

### **6.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Obecna edycja planu stanowi weryfikację, uściślenie i dostosowanie do bieżących potrzeb ustaleń obowiązujących miejscowych planów. W związku z powyższym nie należy się spodziewać istotnych zmian zarówno w zakresie wpływów z tytułu wzrostu podatku od gruntów oraz od powierzchni użytkowej obiektów budowlanych jakie osiągnie Gmina, jak również wpływu ponoszonych kosztów na finanse publiczne. W obecnym miejscowym planie, podobnie jak w dotychczas obowiązujących, wykorzystano istniejące zagospodarowanie, m.in. układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną. Tak jak dotychczas ustalenie terenów zabudowy w ramach istniejącej struktury w pewnym zakresie zminimalizuje negatywny wpływ na

finanse publiczne. Nakłady finansowe związane z wdrażaniem ustaleń planu będą wiązać się głównie z wykupem gruntów pod poszerzenia oraz budowę nowych połączeń komunikacyjnych. W niewielkim stopniu, z uwagi na wysoki stopień zainwestowania, konieczne będzie doprowadzenie niezbędnych sieci infrastruktury technicznej. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować koszty budowy infrastruktury technicznej poprzez pobieraną od właścicieli nieruchomości opłatę adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 ww. ustawy opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.

#### **7. Dane przestrzenne.**

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dane przestrzenne, o których mowa w ust. 2, utworzone dla przedmiotowego planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.