

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

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 531/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 29 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzimina Etap 8, zmienioną Uchwałą Nr 368/XXVI/2020 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 9 listopada 2020 r., stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzymin, przyjętego Uchwałą Nr 157/X/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionego Uchwałą Nr 427/XXX/2021 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 29 marca 2021 r., Rada Miejska w Radzyminie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Radzimina Etap 8 – część B, 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 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu; ograniczenie nie dotyczy tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, podestów, schodów wejściowych, pochylni oraz podziemnych części budynków, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię (chyba, że przepisy szczegółowe dla terenów stanowią inaczej), dla nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od rowów melioracyjnych w odniesieniu do wcześniej wymienionych elementów budynku ustalonego odstępstwa nie stosuje się;
- 5) **obiekcie sezonowym** – należy przez to rozumieć budynki i budowle o charakterze usługowym, wznoszone na okres nie dłuższy niż cztery miesiące, nie związane trwale z gruntem, takie jak kioski i stoiska w otwartej przestrzeni, estrady, wypożyczalnie sprzętu sportowego, budowle służące rozrywce, jadłodajnie i inne;
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa zróżnicowania wysokości zabudowy w terenie;
- 7) szczególnie eksponowane elewacje wymagające odpowiedniego kształtowania;
- 8) szpaler drzew projektowany;
- 9) grupy zieleni (zadrzewienia) do wkomponowania w zagospodarowanie;
- 10) strefa zieleni z dopuszczeniem komunikacji pieszej i samochodowej;
- 11) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych);

- 12) strefa ochrony konserwatorskiej obiektu archeologicznego;
- 13) główny ciąg pieszy;
- 14) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 15) strefa bezpieczeństwa rurociągów naftowych;
- 16) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem**

**§4. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oznaczona symbolem **MW**;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa oznaczona symbolem **MW/U**;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem **MN**;
- 4) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa oznaczona symbolem **MN/U**;
- 5) zabudowa usługowa oznaczona symbolem **U**;
- 6) zabudowa usług kultu religijnego oznaczona symbolem **UKr**;
- 7) zieleń urządzonej – parkowa oznaczona symbolem **ZP**;
- 8) zieleń urządzonej – skwery oznaczona symbolem **Z**;
- 9) wody powierzchniowe śródlądowe – rowy melioracyjne z zielenią przywodną oznaczone symbolem **WZ**;
- 10) drogi publiczne oznaczone symbolem **KD**, w tym:
  - a) **KD-L** – droga publiczna klasy lokalnej,
  - b) **KD-D** – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 11) publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem **KPJ**.

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 9 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 10 do 11 określają przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 4.

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

- 1) określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru – wyodrębnionego w strukturze miejskiej fragmentu jednostki urbanistycznej uwzględniającą wykorzystanie i ochronę walorów środowiska przyrodniczego (rowy melioracyjne z zielenią przywodną, skupiska zieleni wysokiej):

- a) wyznacza się tereny dla uzupełnień i rozwoju zabudowy mieszkaniowej: wielorodzinnej oznaczone symbolami: MW, MW/U usytuowane w części północnej obszaru oraz jednorodzinnej oznaczone symbolami: MN, MN/U usytuowane w części południowej obszaru,
  - b) wyznacza się tereny zabudowy usług, w tym związane z obsługą funkcji mieszkaniowej oznaczone symbolami: U, UKr,
  - c) wyznacza się publicznie dostępne tereny zieleni urządzonej w formie parków, skwerów oznaczone symbolami: ZP, Z oraz zieleni przywodnej towarzyszącej rowom melioracyjnym oznaczone symbolem WZ, stanowiące zaplecze dla rekreacji i wypoczynku oraz zapewniające główne powiązania dla komunikacji pieszej w ramach obszaru – fragmentu jednostki urbanistycznej,
  - d) wyznacza się układ dróg i ciągów publicznych oznaczonych symbolami: KD i KPJ;
- 2) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w §9 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
  - 3) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**§6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie zostały określone krajobrazy priorytetowe z uwagi na brak dokumentu, wynikającego z przepisów odrębnych;
- 4) ze względu na położenie obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 – Zbiornik Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), użytkowanie i zagospodarowanie nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego, obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które przeciwdziałają zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji, zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających w obszarze objętym planem jakość wód gruntowych i użytkowych;
- 5) obowiązuje zakaz:
  - a) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem oraz na sąsiednie lokale, w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach użytkowych znajdujących się w tym samym budynku, nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych,

- b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
  - c) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w terenach oznaczonych symbolami: 2MW/U, 4U, 6U, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zlokalizowanych w zasięgu uciążliwości drogi ekspresowej S8 obowiązuje zastosowanie środków technicznych zapewniających zminimalizowanie poziomu hałasu, drgań i innych emisji;
- 7) obowiązuje zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 8) w zakresie ochrony i realizacji zieleni obowiązuje:
- a) zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania drzew, z wyjątkiem potrzeb wynikających z budowy, remontów i modernizacji inwestycji dopuszczonych planem oraz zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia,
  - b) zagospodarowanie w formie zieleni urządzonej – parków i skwerów w ramach terenów oznaczonych symbolami: ZP i Z,
  - c) realizacja projektowanego szpaleru drzew wskazanego w ramach terenu oznaczonego symbolem 2MW/U,
  - d) zachowanie (na warunkach określonych w planie) grup zieleni (zadrzewień) wskazanych na rysunku planu w ramach terenów oznaczonych symbolami: 3ZP, 4ZP,
  - e) realizacja strefy zieleni w ramach terenu oznaczonego symbolem 1MW/U w zasięgu oznaczonym na rysunku planu oraz zgodnie z warunkami określonymi w planie;
- 9) dopuszcza się budowę nowych zbiorników wód powierzchniowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową oraz na terenach zieleni urządzonej – parkowej;
- 10) obowiązuje przystosowanie istniejących i projektowanych zbiorników wodnych do retencjonowania wód opadowych i roztopowych oraz takie ukształtowanie powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę, aby spływ wód powierzchniowych był z nich kierowany;
- 11) w celu zapewnienia prawidłowego spływu wód i utrzymania prawidłowych stosunków wodnych w obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów melioracyjnych z możliwością ich przebudowy, przełożenia, rozbudowy według ustaleń planu, w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) 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;

- 13) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
- a) dla terenów oznaczonych symbolem MW jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem MW/U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
  - e) dla terenu oznaczonego symbolem UKr jak dla terenów przeznaczonych do zamieszkania zbiorowego,
  - f) dla terenów oznaczonych symbolem ZP jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

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

- 1) na obszarze objętym planem występuje fragment otoczenia ustalonego w promieniu 100 m od obiektu wpisanego do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków stanowiącego „gmach b. Starostwa” obecnie siedziby Urzędu Miasta (zlokalizowanego poza obszarem objętym planem) – nr rej. A1095/34 z dnia 20.09.1954 r.;
- 2) dla fragmentu otoczenia, o którym mowa w pkt 1 i związanych z nim wszelkich działań inwestycyjnych obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) na obszarze objętym planem występują zabytki archeologiczne:
  - a) stanowiska archeologiczne oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerami:
    - AZP 53-68/15 (ślady osadnictwa z epoki kamienia lub epoki brązu, średniowiecza i nowożytności, datowane od III tys. p.n.e.),
    - AZP 53-68/35 (ślady osadnictwa z epoki kamienia lub epoki brązu, średniowiecza i nowożytności, datowane od III tys. p.n.e.),
  - b) obiekt archeologiczny (fragment) – miejsce, na którym znajdował się zamek z XV w.;
- 4) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 3 lit. a, wskazane na rysunku planu, w których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;

- 5) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej obiektu archeologicznego, o którym mowa w pkt 3 lit. b, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;
- 6) na obszarze objętym planem nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) w obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) wyznacza się układ miejsc i terenów publicznie dostępnych, w skład którego wchodzi teren:
  - a) zieleni urządzonej – parkowej oznaczone symbolem ZP,
  - b) zieleni urządzonej – skwerów oznaczone symbolem Z,
  - c) wód powierzchniowych śródlądowych – rowów melioracyjnych z zielenią przywodną oznaczone symbolem WZ,
  - d) dróg publicznych oznaczone symbolem KD o ustalonych w planie klasach,
  - e) ciągów pieszo-jezdnym oznaczone symbolem KPJ;
- 3) ustala się następujące zasady kształtowania miejsc i terenów publicznie dostępnych:
  - a) zagospodarowanie zielenią w formie trawników i kwietników oraz zadrzewień i zakrzewień,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej oraz sezonowych obiektów o funkcji usługowej, w tym usług handlu, sportu, rekreacji, kultury i turystyki nie związanych trwale z gruntem,
  - c) lokalizacja obiektów sezonowych nie może powodować utrudnień w ruchu pojazdów ani uszkodzenia posadzki ulic i ciągów oraz zadrzewień,
  - d) cechy sezonowych obiektów - takie jak kształt architektoniczny, stosowane materiały, kolorystyka - powinny być ujednolicone dla całego terenu publicznie dostępnego,
  - e) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,
  - f) maksymalna wysokość: obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych: 12,0 m, dla pozostałych budowli: 5,0 m;
- 4) ustala się przebieg głównego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu, stanowiącego element kompozycyjno-funkcjonalny obszaru; w ramach poszczególnych terenów obowiązuje urządzenie ciągu z zapewnieniem jego ciągłości.

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

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, odtwarzanych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy (z wyjątkiem o którym mowa w pkt 2) budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

- 2) dla budynków o przeznaczeniu zgodnym z określonym w planie, zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów dróg a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się rozbudowę oraz odbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku lub budynek będą usytuowane zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy, zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku;
- 3) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°, z zastrzeżeniem, że w terenach oznaczonych symbolami: MW i MW/U dopuszcza się inny sposób sytuowania budynków realizowanych w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego;
- 4) wzdłuż ulic o wyjątkowym znaczeniu dla kształtowania krajobrazu miejskiego – w rejonie skrzyżowania ulic Słowackiego i Korczaka (w ramach terenu oznaczonego symbolem 1MW/U) wyznacza się oznaczone na rysunku planu szczególnie eksponowane elewacje wymagające odpowiedniego kształtowania – starannego opracowania pod względem architektonicznym za pomocą detalu architektonicznego, faktury, kolorystyki oraz ukształtowania linii zabudowy;
- 5) dla elewacji budynków:
  - a) należy stosować materiały naturalne: tynki o wyglądzie tradycyjnym, cegłę ceramiczną lub klinkierową, kamień, drewno lub inne materiały o wysokim standardzie estetycznym,
  - b) wyklucza się stosowanie paneli syntetycznych, tzw. sidingu oraz blachy falistej,
  - c) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
  - d) sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoczonych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;
- 6) dla dachów ustala się:
  - a) dachy budynków symetrycznie pochyłe, dwuspadowe lub wielospadowe, dla garaży dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych,
  - b) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, grafitowych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm;
- 7) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
  - a) parametry zabudowy,
  - b) wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 8) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,3 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 postojowego na 10 zatrudnionych,
  - e) dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
  - f) dla usług zdrowia – 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
  - g) dla usług oświaty – 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
  - h) dla usług kultury – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
  - i) dla usług sportu i rekreacji – 1 miejsce postojowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu;
- 9) w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów na terenach dróg publicznych ustala się wyznaczenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych;
- 10) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w liczbie wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 8, z zastrzeżeniem zawartym w lit. b,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 1MW/U oraz dla lokali usługowych i handlowych wbudowanych w budynki mieszkalne (dopuszczonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów), dopuszcza się uwzględnienie w bilansie zaspokojenia potrzeb parkingowych na działce budowlanej miejsc postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenów przyległych dróg,
  - c) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach dróg publicznych: przy ulicach lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) 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,
  - e) 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 oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje wyznaczenie miejsca dla postoju rowerów w ilości minimum: 20% 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	4000	35,0
b) 2MW	3000	50,0
c) 1MW/U	2000	30,0
d) 2MW/U, 3MW/U, 5MW/U	4000	30,0
e) 4MW/U, 7MW/U	2000	25,0
f) 6MW/U	3000	30,0
g) 1MN, 2MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U	dla zabudowy: – wolnostojącej – 500, – bliźniaczej – 300,	dla zabudowy: – wolnostojącej – 18,0, – bliźniaczej – 14,0,
h) 1U	1000	20,0
i) 2U	2000	40,0
j) 3U, 5U, 6U	1500	40,0
k) 4U	3000	40,0
l) 1UKr	6000	25,0

m) dla terenów, o których mowa w lit. od a do l kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 60°-110°;

- 4) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni działki lub szerokości frontu działki określonych w ustaleniach szczegółowych w przypadku wydzieleni:
- a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
- b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania.

**§11. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:**

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:
- a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,

- b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu działki ewidencyjne w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, o powierzchni mniejszej niż wyznaczona dla terenu minimalna powierzchnia działek budowlanych, stanowią działki budowlane pod warunkiem, że wymiary i kształt geometryczny działek pozwalają na zabudowę zgodnie z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi.

**§12. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) dla istniejących budynków, których obecny sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remont i przebudowę;
- 2) dla lokali użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remonty i przebudowę;
- 3) na rysunku planu w ramach terenu oznaczonego symbolem 1MW/U określa się strefę zieleni z dopuszczeniem komunikacji pieszej i samochodowej (dojść, dojazdów, miejsc postojowych dla samochodów oraz rowerów, placu zabaw);
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami: 3ZP i 4ZP obowiązuje zachowanie wskazanych na rysunku planu grup zieleni (zadrzewień) i wkomponowanie ich w ustalone planem zagospodarowanie, z dopuszczeniem niezbędnej wycinki ze względu na złą kondycję zdrowotną drzewostanu oraz bezpieczeństwo mienia i ludzi;
- 5) dla sieci infrastruktury technicznej określa się:
  - a) dla istniejącej napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400 kV relacji Miłosna-Mościska, Miłosna-Ołtarzew obowiązuje wyróżniony na rysunku planu pas technologiczny o szerokości 60,0 m (po 30,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi), w którym obowiązują:
    - zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
    - zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia drzew i krzewów tych gatunków, których wysokość może przekraczać 3,0 m w odległości mniejszej niż 7,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego linii najwyższego napięcia 400 kV,
  - b) dla istniejących rurociągów naftowych:
    - dla rurociągów: DN 800, DN 600 obowiązuje strefa bezpieczeństwa o szerokości 20,0 m, której środkiem jest oś rurociągu (po 10,0 m na stronę),
    - dla rurociągu DN 250 obowiązuje strefa bezpieczeństwa o szerokości 12,0 m, której środkiem jest oś rurociągu (po 6,0 m na stronę),

- w strefach bezpieczeństwa, o których mowa w lit. b tiret pierwsze i drugie obowiązuje: zakaz lokalizacji wszelkich budowli, ogrodzeń, budynków, składów materiałów oraz zakaz sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 5,0 m od rurociągów,
- wszelkie prowadzone działania, w tym planowane inwestycje liniowe podziemne i naziemne prowadzone przez strefę bezpieczeństwa lub w jej pobliżu muszą uwzględniać wymogi przepisów odrębnych,
- odległość budynków od osi rurociągów DN 800, DN 600 wynosi minimum 20,0 m, od osi rurociągu DN 250 – minimum 15,0 m.

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

- 1) zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji ustala się poprzez określenie:
  - a) powiązań i zasad funkcjonowania układu drogowego,
  - b) klasyfikacji dróg,
  - c) linii rozgraniczających terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami;
- 2) dla obszaru objętego planem ustala się:
  - a) główne powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z Warszawą i zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią:
    - droga ekspresowa S8 (w całości zlokalizowana poza planem) relacji Warszawa-Białystok,
    - była droga wojewódzka nr 635 Radzymin-Wołomin – ul. Wołomińska (w całości zlokalizowana poza planem),
  - b) powiązania wewnętrzne – dostęp do zewnętrznego układu dróg i obsługę istniejącego i projektowanego zainwestowania poprzez sieć:
    - dróg publicznych: lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D),
    - ciągów pieszo-jezdnych (KPJ);
- 3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów, obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg w pierwszej kolejności drogami: dojazdowymi (KD-D), lokalnymi (KD-L), z wykorzystaniem dróg wewnętrznych ustalonych w pkt 4;
- 4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 8,0 m;
- 5) ustala się obowiązek realizacji głównego ciągu pieszego, którego oznaczenie na rysunku planu **nie** przesądza o ścisłej lokalizacji w ramach danego terenu;
- 6) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu;

- 7) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, których parametry pozwalają na wydzielenie ścieżki rowerowej zgodnej z przepisami odrębnymi, dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych poza liniami rozgraniczającymi dróg.

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

- 1) w zakresie **uzbrojenia obszaru** ustala się:
  - a) zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów,
  - b) dopuszcza się zachowanie, odbudowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
  - b) minimalna średnica projektowanych przewodów wodociągowych – 32 mm,
  - c) do czasu budowy i uruchomienia sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się zachowanie własnych ujęć wody,
  - d) dopuszcza się budowę nowych ujęć dla potrzeb usług lub dla celów komunalnych, w tym budowę ogólnodostępnych punktów czerpalnych, wraz z niezbędnymi urządzeniami, na terenach przeznaczonych w planie pod funkcje usług, mieszkalnictwa oraz zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
  - a) docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych w zbiorczym systemie poprzez budowę kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) minimalna średnica projektowanych przewodów kanalizacyjnych – 50 mm,
  - c) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
  - a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych lub poprzez rowy i kanały lub miejski system kanalizacji odwodnieniowej, z zachowaniem retencji opóźniającej odpływ, zgodnie z przepisami lokalnymi oraz przepisami odrębnymi,

- b) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z jezdni dróg poprzez projektowaną kanalizację deszczową o minimalnej średnicy kanałów głównych 300 mm oraz rowy w liniach rozgraniczających dróg, docelowo zastępowanie rowów kanalizacją deszczową,
  - c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,
  - d) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów do zawracania, spływy z terenów wokół śmietników, ewentualnych myjni samochodowych i punktów napraw samochodowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika muszą być oczyszczone z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających separacyjnych, do ich odprowadzania do odbiorników dopuszcza się lokalne układy sieciowe,
  - e) zakazuje się zmiany kierunku naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 110/15 kV poprzez istniejącą i projektowaną sieć średniego i niskiego napięcia, kablową lub napowietrzną oraz stacje transformatorowe SN/nn 15/0,4 kV, słupowe i wewnętrzne,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne (bez konieczności przyłączenia do sieci) o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
  - c) dopuszcza się przebudowę i modernizację linii elektroenergetycznej 400 kV oraz budowę nowej elektroenergetycznej linii wielotorowej wielonapięciowej po trasie istniejącej linii pod warunkiem, że zasięg oddziaływania linii po przebudowie nie będzie większy od strefy bezpieczeństwa określonej w niniejszym planie; w przypadku realizacji nowej inwestycji po trasie istniejącej linii dopuszcza się inne rozmieszczenie słupów oraz niezbędnych urządzeń;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne, o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
  - c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;

- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 Mpa poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej, a jeżeli ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,
  - b) minimalna średnica projektowanych przewodów gazowych – 25 mm,
  - c) dopuszcza się zasilanie z miejskiej sieci gazowej urządzeń kogeneracyjnych służących do wytwarzania ciepła lub energii elektrycznej,
  - d) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się: wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych;
- 9) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dla **rurociągów naftowych** ustala się:
- a) zachowuje się istniejące rurociągi naftowe wchodzące w skład dalekosiężnego systemu przesyłu ropy,
  - b) dopuszcza się przebudowę rurociągów tranzytowych, pod warunkiem, że ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające ze stref bezpieczeństwa przewodów będą się zawierać w granicach stref wyznaczonych w planie;
- 11) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się:
- a) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejących urządzeń melioracji przy zmianie sposobu użytkowania terenu, przed przystąpieniem do zagospodarowania działek budowlanych konieczne jest zabezpieczenie bądź przebudowa urządzeń melioracji w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na sąsiednich terenach, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w celu eliminacji ograniczeń możliwości inwestycyjnych dopuszcza się przebudowę lub przełożenie rowów melioracyjnych wskazanych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
  - c) w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód lub urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów kolidujących z realizowaną inwestycją, konieczne jest rozwiązanie kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

- 1) tereny zieleni urządzonej – parkowej oznaczone symbolem ZP;
- 2) tereny zieleni urządzonej – skwerów oznaczone symbolem Z;
- 3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rowów melioracyjnych z zielenią przywodną oznaczone symbolem WZ;
- 4) tereny istniejących i projektowanych dróg i ciągów publicznych oznaczone symbolami: KD-L, KD-D i KPJ.

**§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 – 30%;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem: 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, drogi wewnętrzne, 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: 0,6,
  - 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: 25%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 4000 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 nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:



– budynki mieszkalne wielorodzinne: 16,0 m,

– obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

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

**§19.** Dla terenu oznaczonego symbolem **2MW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się: lokale usługowe wbudowane w budynek mieszkalny, garaże wbudowane w budynki mieszkalne, garaże podziemne, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,

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: 3000 m<sup>2</sup>;

4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

– budynki mieszkalne wielorodzinne, mieszkalno-usługowe: 16,0 m,

– obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

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

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

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa;

- 2) dopuszcza się: lokale usługowe wbudowane w budynek mieszkalny, garaże wbudowane w budynki mieszkalne, garaże podziemne, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,3,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,7,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>,
  - f) w rejonie skrzyżowania ulic Korczaka i Słowackiego obowiązuje zagospodarowanie części działki budowlanej jako ogólnodostępnej przestrzeni publicznej, urządzonej i wyposażonej w sposób jednolity oraz zabezpieczającej ciągłość głównego ciągu pieszego wskazanego na rysunku planu,
  - g) obowiązuje uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu strefy zieleni z dopuszczeniem komunikacji pieszej i samochodowej wskazanej na rysunku planu;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2 i zastrzeżeniem zawartym w lit. b,
  - b) dopuszcza się sytuowanie garażu podziemnego bezpośrednio wzdłuż linii rozgraniczającej terenu od strony ul. Słowackiego,
  - c) lokale usługowe wbudowane w jedną lub dwie najniższe kondygnacje budynków mieszkalnych wielorodzinnych, powierzchnia całkowita usług nie może być większa niż 25% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne wielorodzinne, mieszkalno-usługowe zgodnie z oznaczoną na rysunku planu strefą zróżnicowania wysokości zabudowy w terenie:
      - 12,0 m – dla budynków lokalizowanych w strefie do 50 m,
      - 16,0 m – dla budynków lokalizowanych poza strefą do 50 m – w pozostałej części terenu,
    - budynki usługowe zgodnie z oznaczoną na rysunku planu strefą zróżnicowania wysokości zabudowy w terenie:
      - 12,0 m – dla budynków lokalizowanych w strefie do 50 m,
      - 14,0 m – dla budynków lokalizowanych poza strefą do 50 m – w pozostałej części terenu,

- obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
- e) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§21.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **2MW/U, 3MW/U, 5MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się: lokale usługowe wbudowane w budynek mieszkalny, garaże wbudowane w budynki mieszkalne, garaże podziemne, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,
  - 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: 20%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 4000 m<sup>2</sup>,
  - f) obowiązuje realizacja projektowanego szpaleru drzew w miejscu oznaczonym na rysunku planu;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) lokale usługowe wbudowane w jedną lub dwie najniższe kondygnacje budynków mieszkalnych wielorodzinnych, powierzchnia całkowita usług nie może być większa niż 20% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne wielorodzinne, mieszkalno-usługowe: 20,0 m,
    - budynki usługowe: 14,0 m,
    - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§22.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **4MW/U**, **7MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się: lokale usługowe wbudowane w budynek mieszkalny, garaże wbudowane w budynki mieszkalne, garaże podziemne, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,3,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,2,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) lokale usługowe wbudowane w jedną lub dwie najniższe kondygnacje budynków mieszkalnych wielorodzinnych, powierzchnia całkowita usług nie może być większa niż 20% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne wielorodzinne, mieszkalno-usługowe, usługowe: 16,0 m,
    - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§23.** Dla terenu oznaczonego symbolem **6MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa usługowa, w tym zabudowa usług publicznych;
- 2) dopuszcza się: lokale usługowe wbudowane w budynek mieszkalny, garaże wbudowane w budynki mieszkalne, garaże podziemne, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,
  - 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: 20%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) lokale usługowe wbudowane w jedną lub dwie najniższe kondygnacje budynków mieszkalnych wielorodzinnych, powierzchnia całkowita usług nie może być większa niż 20% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne wielorodzinne, mieszkalno-usługowe, usługowe: 16,0 m,
    - budynki usług publicznych: 20,0 m,
    - obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§24.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się: garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - dla zabudowy wolnostojącej: 500 m<sup>2</sup>,

- dla zabudowy bliźniaczej: 300 m<sup>2</sup>;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne: 12,0 m,
    - garaże i obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§25.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U** ustala się:

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

- garaże i obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§26.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **3MN/U, 4MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa – w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się: garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 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 nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe: 12,0 m,
    - garaże i obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§27.** Dla terenu oznaczonego symbolem **8MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa – w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się: garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej;

- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - dla zabudowy wolnostojącej: 500 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej: 300 m<sup>2</sup>;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe: 12,0 m,
    - garaże i obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 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 **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się: zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej, garaże, lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy, budynki gospodarcze, 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: 1,0,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;



- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe, usługowo-mieszkalne: 16,0 m,
    - budynki mieszkalne: 12,0 m,
    - budynki gospodarcze i obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
  - 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: 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe: 16,0 m,
    - budynki gospodarcze i obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;

- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
  - 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: 1500 m<sup>2</sup>,
  - f) obowiązuje urządzenie fragmentu głównego ciągu pieszego wskazanego na rysunku planu i zachowanie jego ciągłości;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe: 12,0 m,
    - budynki gospodarcze i obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

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

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się: lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, stację paliw;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,

- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe: 12,0 m,
    - stacja paliw: 9,0 m,
    - budynki gospodarcze i obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§32.** Dla terenu oznaczonego symbolem **5U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,2,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
  - 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 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

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

**§33.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **6U** ustala się:

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

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług kultu religijnego;
  - 2) dopuszcza się: budynki gospodarcze i garaże, dojścia i dojazdy, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 3) warunki zagospodarowania terenu:
    - a) zachowuje się zagospodarowanie w formie kościoła wraz z zapleczem związanym z jego funkcjonowaniem,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
    - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
    - 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: 40%,
    - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 6000 m<sup>2</sup>,
    - g) obowiązuje urządzenie fragmentu głównego ciągu pieszego wskazanego na rysunku planu i zachowanie jego ciągłości;
  - 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
  - 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
    - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy:
      - budynki usługowe: 16,0 m, dopuszcza się lokalizację dominanty wysokościowej o wysokości nie przekraczającej 25,0 m,
      - budynki gospodarcze, garaże i obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,
    - c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
  - 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
    - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.
- §35.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenów: zieleni urządzona – parkowa;
  - 2) dopuszcza się: terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym place zabaw, boiska itp., ścieżki rowerowe, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 3) warunki zagospodarowania terenu:
    - a) dla terenów oznaczonych symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP obowiązuje:
      - urządzenie parku miejskiego,

- uwzględnienie przebiegu rurociągów naftowych i ich stref bezpieczeństwa,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 5ZP obowiązuje: urządzenie w formie zielonego pasażu osiedlowego stanowiącego łącznik pomiędzy zespołem usług oświaty i sportu a parkiem miejskim i zespołem usług w rejonie trasy S8,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami: 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP obowiązuje:
    - wkomponowanie w zagospodarowanie otwartych rowów melioracyjnych z zielenią przywodną i zachowanie ich ciągłości,
    - dopuszcza się budowę mostków i kładek pieszych dla potrzeb realizacji dojazdów i dojść – powiązań funkcjonalnych w ramach terenu, pomiędzy przyległymi terenami,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolami: 3ZP, 4ZP obowiązuje: zachowanie grup zieleni (zadrzewień) z obowiązkiem wkomponowania ich w zagospodarowanie,
  - e) dla terenów oznaczonych symbolami: 3ZP, 4ZP, 5ZP obowiązuje: urządzenie fragmentu głównego ciągu pieszego wskazanego na rysunku planu i zachowanie jego ciągłości,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

**§36.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1Z, 2Z** ustala się:

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

**§37.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1WZ, 2WZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: wody powierzchniowe śródlądowe – rowy melioracyjne z zielenią przywodną;
- 2) dopuszcza się: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
  - b) obowiązuje zachowanie i utrzymanie drożności rowu,
  - c) dopuszcza się częściowe przekrycie rowu, np. dla potrzeb realizacji dojazdów i dojść do działek budowlanych, pod warunkiem zachowania ciągłości rowu,
  - d) dopuszcza się przebudowę rowu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
  - f) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13 lub poprzez inne tereny sąsiednie.

## Rozdział 4

### Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

§38. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L** ustala się:

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

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
<b>1KD-L</b>	– droga istniejąca (ul. Słowackiego), – szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 18,6 m do 26,5 m,
<b>2KD-L</b>	– droga w części projektowana (ul. Mistrza i Małgorzaty), – szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m,
<b>3KD-L</b>	– droga projektowana, – szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 m,
<b>4KD-L</b>	– droga bez nazwy (droga serwisowa w pasie drogowym dawnej drogi ekspresowej S8), – pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, – w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna maksymalnie do 5,2 m,
<b>5KD-L</b>	– droga bez nazwy (droga serwisowa w pasie drogowym dawnej drogi ekspresowej S8), – pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, – w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna maksymalnie do 7,0 m,
<b>6KD-L</b>	– droga bez nazwy, – pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, – w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 31,5 m,

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

§39. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
<b>1KD-D</b>	– droga projektowana, – szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
<b>2KD-D</b>	– droga projektowana, – szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m,
<b>3KD-D</b>	– droga projektowana, – szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
<b>4KD-D</b>	– droga projektowana, – szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m,
<b>5KD-D</b>	– droga projektowana, – szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,0 do 10,0 m,
<b>6KD-D</b>	– droga projektowana, – szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

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

**§40.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KPJ, 2KPJ** 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 projektowany, – zakończony placem do zawracania, – szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
<b>2KPJ</b>	– ciąg projektowany, – zakończony placem do zawracania, – szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

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

## **Rozdział 5**

### **Przepisy końcowe**

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

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