UCHWAŁA NR ..............

RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE

z dnia ............................. r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Stary Janków na terenie gminy Radzymin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 336/XXX/2016 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 21 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego obręb Stary Janków na terenie gminy Radzymin, zmienioną Uchwałą Nr 193/XIV/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 30 września 2019 r., stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzymin zatwierdzonego Uchwałą Nr 157/X/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 czerwca 2019 r., Rada Miejska w Radzyminie uchwala, co następuje:

1. Przepisy ogólne
   1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Stary Janków na terenie gminy Radzymin, zwany dalej planem.
      1. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
      2. Załączniki do uchwały stanowią:
         1. rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
         2. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
         3. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.
   2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
      * 1. **działce budowlanej –** należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
        2. **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
        3. **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
        4. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu lub od wskazanych w planie obiektów; ograniczenie nie dotyczy tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, schodów wejściowych, podestów oraz podziemnych części budynków, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię;
        5. **obszarze –** należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
        6. **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony niniejszą uchwałą;
        7. **przeznaczeniu podstawowym –** należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje na danym terenie;
        8. **przeznaczeniu dopuszczalnym –** należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
        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.
   3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
      * 1. granica obszaru objętego planem;
        2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
        3. cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;
        4. przeznaczenie terenów;
        5. nieprzekraczalne linie zabudowy;
        6. strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
        7. strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu;
        8. pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych;
        9. zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.
      1. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.
      2. 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.
2. Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem
   1. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**,wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
      * 1. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem **MN**;
        2. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna oznaczona symbolem **MNe**;
        3. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych oznaczona symbolem **MNz**;
        4. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa oznaczona symbolem **MN/U**;
        5. zabudowa usługowa z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczona symbolem **U/MN**;
        6. zabudowa produkcyjna, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa oznaczona symbolem **P/U**;
        7. lasy oznaczone symbolem **ZL**;
        8. drogi publiczne oznaczone symbolem **KD**, w tym:
           1. KD-Z – droga publiczna klasy zbiorczej,
           2. KD-L – droga publiczna klasy lokalnej,
           3. KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej;
        9. publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem **KPJ**.
      1. 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 7 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
         2. sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów pieszo-jezdnych, wymienionych w ust. 1 pkt od 8 do 9 określa się w przepisach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.
   2. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:
      * 1. określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru, który jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego pasma działalności gospodarczej kształtowanego wzdłuż drogi ekspresowej S8 w rejonie węzłów „Radzymin Północ” i „Radzymin Południe”:
           1. w części północnej obszaru, powiązanej poprzez układ komunikacyjny z dostępnością do węzła „Radzymin Południe”, wyznacza się teren dla rozwoju działalności gospodarczej: zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczonej symbolem P/U o ustalonym rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,
           2. w części południowej obszaru wyznacza się:

w rejonie istniejących dróg tereny dla uzupełnień i rozwoju zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej MN,mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U, usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną U/MN o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,

położone na obrzeżach tereny dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz teren do uzupełnień zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej MNe o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,

tereny towarzyszące – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych MNz oraz lasów ZL,

* + - * 1. wyznacza się układ dróg publicznych oznaczonych symbolem KD oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem KPJ;
      1. 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;
      2. ustala się ochronę terenów lasów, jako elementów zagospodarowania przestrzennego;
      3. obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2.
  1. 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 występują krajobrazy priorytetowe określane według 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:
          1. lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych,
          2. lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenów oznaczonych symbolem P/U oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,
          3. lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
       6. obowiązuje zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
       7. w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
          1. dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNe, MNz jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
          2. dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U, U/MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
       8. w celu zapewnienia prawidłowego spływu wód i utrzymania prawidłowych stosunków wodnych w obszarze objętym planem do czasu przebudowy, przełożenia wskazanych rowów melioracyjnych w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się obowiązek zachowania i utrzymania ich drożności;
       9. w obszarze objętym planem obowiązuje zakaz dotyczący odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej oraz kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.
  2. Ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**:
     + 1. na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej;
       2. na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
       3. na obszarze objętym planem występuje fragment zabytkowego stanowiska archeologicznego oznaczonego w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerem AZP 53-68/33 (osadnictwo z środkowej i młodszej epoki kamienia);
       4. ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (stanowiska archeologicznego,  o którym mowa w pkt 3), wskazaną na rysunku planu, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
  3. 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 wchodzą:
          1. drogi publiczne KD,
          2. publiczne ciągi pieszo-jezdne KPJ;
       3. na terenach, o których mowa w pkt 2 ustala się:
          1. zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej,
          2. dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,
          3. maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 12,0 m, dla pozostałych budowli – 5,0 m.
  4. Ustala się następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów**:
     + 1. wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, odtwarzanych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
       2. minimalna odległość zabudowy od dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu wynosi 5,0 m;
       3. zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
          1. parametry zabudowy,
          2. zasady stosowania kolorystyki elewacji, kolorystyki i materiałów dachów oraz zasady ich kształtowania,
          3. wskaźniki zagospodarowania terenów;
       4. dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
          1. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 dom/ lokal mieszkalny,
          2. dla zabudowy zagrodowej – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, przy realizacji przeznaczenia dopuszczalnego w zakresie agroturystyki – dodatkowe 1 miejsce postojowe na każdy pokój usług agroturystycznych,
          3. dla biur – 1,5 miejsca postojowego na 10 zatrudnionych,
          4. dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni całkowitej,
          5. dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych – 2 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni całkowitej, a w przypadku lokali o powierzchni całkowitej mniejszej niż 100 m2 minimum 2 miejsca postojowe na lokal,
          6. dla usług zdrowia – 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
          7. dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów:

dla samochodów osobowych: 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,

dla samochodów ciężarowych: 1 miejsce postojowe na każde 1000 m2 powierzchni całkowitej, dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych zlokalizowanych w dokach magazynowych,

* + - * 1. w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów na terenie dróg publicznych ustala się wyznaczenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych;
      1. ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
         1. dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 4,
         2. dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach dróg publicznych: przy ulicach lokalnych   
            KD-L, których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi nie mniej niż 12,0 m,
         3. ustala się realizację miejsc postojowych: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca postojowego, bez ścian osłonowych,
         4. w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc parkingowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 4.
  1. Ustala się następujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:
     + 1. nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
       2. przeprowadzanie scalania i podziału nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu;
       3. dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują parametry zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3.
  2. 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 określa się strefę ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu, w której dla zagospodarowania i zabudowy obowiązują przepisy odrębne;
       4. dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych określa się:
          1. dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Radzymin-Niegów obowiązuje, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 5, wyróżniony na rysunku planu pas technologiczny o szerokości 38,0 m (po 19,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi),
          2. dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązuje, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 5, wyróżniony na rysunku planu pas technologiczny o szerokości 12,0 m (po 6,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi),
          3. w pasach technologicznych, o których mowa w lit. a, b obowiązuje:

zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia drzew i krzewów tych gatunków, których wysokość może przekraczać 3,0 m w odległości mniejszej niż 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,

warunki lokalizacji pozostałych budynków i obiektów budowlanych muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych;

* + - 1. w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV lub średniego napięcia 15 kV nie obowiązują ograniczenia, o których mowa w pkt 4 lit. c.
  1. Ustala się następujące **zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji**:
     + 1. zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji ustala się poprzez określenie:
          1. powiązań i zasad funkcjonowania układu drogowego,
          2. klasyfikacji dróg,
          3. linii rozgraniczających terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami;
       2. dla obszaru objętego planem ustala się:
          1. powiązania zewnętrzne z układem drogowym poprzez projektowaną drogę zbiorczą (teren 1KD-Z – fragment drogi w obszarze objętym planem),
          2. powiązania wewnętrzne – dostęp do zewnętrznego układu dróg i obsługę istniejącego i projektowanego zainwestowania poprzez sieć:

dróg publicznych – lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D),

publicznych ciągów pieszo-jezdnych (KPJ);

* + - 1. ustala się obsługę komunikacyjną terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania z dróg i ciągów publicznych wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, bezpośrednio przylegających do tych terenów lub przez drogi wewnętrzne niewydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz ustalone w pkt 4;
      2. dopuszcza się realizację dodatkowych dróg wewnętrznych poza wyznaczonymi na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 8,0 m;
      3. ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności o następujących parametrach:
         1. o boku 10,0 m przy skrzyżowaniach z drogami zbiorczymi,
         2. o boku 5,0 m przy skrzyżowaniach z drogami lokalnymi, dojazdowymi,
         3. o innych wymiarach zgodnie z rysunkiem planu;
      4. dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.
  1. Ustala się następujące **zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**
     + 1. w zakresie **uzbrojenia obszaru** ustala się:
          1. zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów,
          2. dopuszcza się zachowanie, odbudowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
       2. w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
          1. zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
          2. minimalna średnica projektowanych przewodów wodociągowych – 32 mm,
          3. dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody,
          4. przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
       3. w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych** ustala się:
          1. docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków sanitarnych w zbiorczym systemie odprowadzania ścieków poprzez budowę kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
          2. minimalna średnica projektowanych przewodów kanalizacyjnych – 50 mm,
          3. do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością realizacji indywidualnych przyzakładowych oczyszczalni ścieków spełniających wymogi przepisów odrębnych,
          4. obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
          5. wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do gminnej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;
       4. w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
          1. obowiązek zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych lub poprzez rowy i kanały lub gminny system kanalizacji odwodnieniowej, z zachowaniem retencji opóźniającej odpływ, zgodnie z przepisami lokalnymi oraz przepisami odrębnymi,
          2. 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,
          3. wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,
          4. wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych, spływy z terenów wokół śmietników, ewentualnych myjni samochodowych i punktów napraw samochodowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika muszą być oczyszczone z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających separacyjnych, do ich odprowadzania do odbiorników dopuszcza się lokalne układy sieciowe;
       5. w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
          1. 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 wnętrzowe,
          2. dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne na użytek własny inwestora (bez konieczności przyłączania do sieci) o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
       6. w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
          1. 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,
          2. dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne na użytek własny inwestora, o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
          3. 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:
          1. zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej, a jeżeli ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy, dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,
          2. minimalna średnica projektowanych przewodów gazowych – 25 mm,
          3. do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;
       8. w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się: wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych;
       9. w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
       10. dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się:
           1. w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejących urządzeń melioracji (podziemne systemy drenarskie) 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,
           2. 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,
           3. w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód lub kolidujących z realizowaną inwestycją, konieczne jest rozwiązanie kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.
  2. 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. nie ustala się tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów.
  3. Ustala się granice **rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**: następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
     + 1. tereny istniejących i projektowanych dróg publicznych oznaczone symbolami: KD-Z, KD-L, KD-D;
       2. tereny projektowanych publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem KPJ.
  4. Ustala się **stawkę procentową** służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:
     + 1. na terenach oznaczonych symbolami: MN, MNe, MNz, MN/U w wysokości 30%;
       2. na terenach oznaczonych symbolami: U/MN, P/U w wysokości 5%;
       3. na pozostałych terenach w wysokości 0%.

Przepisy szczegółowe dla terenów

* 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN** ustala się:
     + 1. przeznaczenie terenów:
          1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
          2. przeznaczenie dopuszczalne: budynki gospodarcze i garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej;
       2. warunki scalania i podziału nieruchomości:
          1. minimalna powierzchnia działki – 1000 m2,
          2. minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m,
          3. kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 60°-90°,
          4. ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działek lub szerokości frontu działki, o których mowa w pkt 2 lit. a, b nie dotyczą wydzieleń:

pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

* + - 1. warunki zagospodarowania terenu:
         1. maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
         2. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
         3. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
         4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
         5. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m2, nie dotyczy wydzieleń:

pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,

powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

* + - 1. 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;
      2. zasady i warunki kształtowania zabudowy:
         1. obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
         2. budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°,
         3. forma zabudowy mieszkaniowej: budynki wolnostojące,
         4. maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 5 lit. e – 10,0 m,
         5. maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, obiektów infrastruktury technicznej – 5,0 m,
         6. dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci: 15°-45°, dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie dla budynków, o których mowa w pkt 5 lit. e,
         7. pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglastych, brązowych, czarnych, grafitowych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
         8. kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem jako wiodących jasnych barw, dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość;
      3. zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
         1. obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §12,
         2. obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §13.
  1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN** ustala się:
     + 1. przeznaczenie terenów:
          1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
          2. przeznaczenie dopuszczalne: budynki gospodarcze i garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej;
       2. warunki scalania i podziału nieruchomości:
          1. minimalna powierzchnia działki: 800 m2 – dla zabudowy wolnostojącej, 500 m2 – dla zabudowy bliźniaczej,
          2. minimalna szerokość frontu działki: 18,0 m – dla zabudowy wolnostojącej, 12,0 m – dla zabudowy bliźniaczej,
          3. kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 60°-90°,
          4. ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działek lub szerokości frontu działki, o których mowa w pkt 2 lit. a, b nie dotyczą wydzieleń:

pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,

powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

* + - 1. warunki zagospodarowania terenu:
         1. maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
         2. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2,
         3. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
         4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
         5. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m2 – dla zabudowy wolnostojącej, 500 m2 – dla zabudowy bliźniaczej,
         6. ustalenia zawarte w lit. e nie dotyczą wydzieleń:

pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,

powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

* + - 1. warunki dla istniejącej zabudowy:
         1. 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,
         2. dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 znajdującej się pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów dróg a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się rozbudowę, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg;
      2. zasady i warunki kształtowania zabudowy:
         1. obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
         2. budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°,
         3. dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki,
         4. forma zabudowy mieszkaniowej: budynki wolnostojące lub bliźniacze,
         5. maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 5 lit. f – 10,0 m,
         6. maksymalna wysokość: budynków gospodarczych i garaży, obiektów infrastruktury technicznej – 5,0 m,
         7. dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci: 15°- 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie dla budynków, o których mowa w pkt 5 lit. f,
         8. pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglastych, brązowych, czarnych, grafitowych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
         9. kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem jako wiodących jasnych barw, dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość;
      3. zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
         1. obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §12,
         2. obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §13.
  1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MNe** ustala się:
     + 1. przeznaczenie terenu:
          1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna,
          2. przeznaczenie dopuszczalne: usługi, w tym agroturystyczne, budynki gospodarcze i garaże, dojścia i dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej;
       2. warunki scalania i podziału nieruchomości:
          1. minimalna powierzchnia działki – 1200 m2,
          2. minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,
          3. kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 60°-90°,
          4. ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działek lub szerokości frontu działki, o których mowa w pkt 2 lit. a, b nie dotyczą wydzieleń:

pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

* + - 1. warunki zagospodarowania terenu:
         1. maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
         2. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2,
         3. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
         4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
         5. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m2, nie dotyczy wydzieleń:

pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,

powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

* + - 1. warunki dla istniejącej zabudowy:
         1. 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,
         2. dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 znajdującej się pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów dróg a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się rozbudowę, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg,
         3. dla istniejącej zabudowy zagrodowej i budynków gospodarczych związanych z obsługą rolnictwa dopuszcza się przebudowę, zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
      2. zasady i warunki kształtowania zabudowy:
         1. obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
         2. budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°,
         3. dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki,
         4. forma zabudowy mieszkaniowej: budynki wolnostojące,
         5. maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 5 lit. f – 10,0 m,
         6. maksymalna wysokość: budynków gospodarczych i garaży, obiektów infrastruktury technicznej – 5,0 m,
         7. dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci: 15°-45°, dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie dla budynków, o których mowa w pkt 5 lit. f,
         8. pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglastych, brązowych, grafitowych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
         9. kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw, dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość;
      3. zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
         1. obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §12,
         2. obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §13.
  1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNz**, **2MNz**, **3MNz** ustala się:
     + 1. przeznaczenie terenów:
          1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych,
          2. przeznaczenie dopuszczalne: budynki gospodarcze i garaże, dojścia i dojazdy, urządzenia infrastruktury technicznej;
       2. warunki scalania i podziału nieruchomości:
          1. minimalna powierzchnia działki – 1500 m2,
          2. minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
          3. kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 60°-90°,
          4. ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działek lub szerokości frontu działki, o których mowa w pkt 2 lit. a, b nie dotyczą wydzieleń:

pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

* + - 1. warunki zagospodarowania terenu:
         1. maksymalna powierzchnia zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej,
         2. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
         3. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,3,
         4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%,
         5. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m2, nie dotyczy wydzieleń:

pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,

powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania,

* + - * 1. obowiązuje zachowanie co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej w użytkowaniu leśnym,
        2. zakazuje się zmiany leśnego charakteru zadrzewień i zakrzewień,
        3. zakazuje się obniżania wód gruntowych;
      1. 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;
      2. zasady i warunki kształtowania zabudowy:
         1. obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
         2. budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°,
         3. forma zabudowy mieszkaniowej: budynki wolnostojące,
         4. maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 5 lit. e – 9,0 m,
         5. maksymalna wysokość: budynków gospodarczych i garaży, obiektów infrastruktury technicznej – 5,0 m,
         6. dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci: 15°-45°, dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie dla budynków, o których mowa w pkt 5 lit. e,
         7. pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglastych, brązowych, grafitowych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
         8. kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem jako wiodących jasnych barw, dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość;
      3. zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
         1. obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §12,
         2. obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §13.
  1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U**, **2MN/U** ustala się:
     + 1. przeznaczenie terenów:
          1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa,
          2. przeznaczenie dopuszczalne: budynki gospodarcze i garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej;
       2. warunki scalania i podziału nieruchomości:
          1. minimalna powierzchnia działki – 800 m2,
          2. minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m,
          3. kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 60°-90°,
          4. ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działek lub szerokości frontu działki, o których mowa w lit. a, b nie dotyczą wydzieleń:

pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,

powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

* + - 1. warunki zagospodarowania terenu:
         1. maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
         2. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2,
         3. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,
         4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
         5. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m2, nie dotyczy wydzieleń:

pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,

powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

* + - 1. warunki dla istniejącej zabudowy:
         1. 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,
         2. dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 znajdującej się pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów dróg a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się rozbudowę, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg;
      2. zasady i warunki kształtowania zabudowy:
         1. obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
         2. budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°,
         3. dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki,
         4. forma zabudowy mieszkaniowej: budynki wolnostojące,
         5. maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. f – 10,0 m,
         6. maksymalna wysokość: budynków gospodarczych i garaży, obiektów infrastruktury technicznej – 5,0 m,
         7. dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci: 15°-45°, dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie dla budynków, o których mowa w pkt 5 lit. f,
         8. pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglastych, brązowych, grafitowych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
         9. kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem jako wiodących jasnych barw, dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość;
      3. zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
         1. obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §12,
         2. obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §13.
  1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1U/MN** ustala się:
     + 1. przeznaczenie terenów:
          1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
          2. przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy, budynki gospodarcze i garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;
       2. warunki scalania i podziału nieruchomości:
          1. minimalna powierzchnia działki – 800 m2,
          2. minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m,
          3. kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 60°-90°,
          4. ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działek lub szerokości frontu działki, o których mowa w lit. a, b nie dotyczą wydzieleń:

pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,

powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

* + - 1. warunki zagospodarowania terenu:
         1. maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
         2. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2,
         3. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,
         4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
         5. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m2, nie dotyczy wydzieleń:

pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,

powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

* + - 1. 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;
      2. zasady i warunki kształtowania zabudowy:
         1. obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
         2. budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°,
         3. dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki,
         4. forma zabudowy mieszkaniowej: budynki wolnostojące,
         5. maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 5 lit. f – 12,0 m,
         6. maksymalna wysokość: budynków gospodarczych i garaży, obiektów infrastruktury technicznej – 6,0 m,
         7. dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie dla budynków, o których mowa w pkt 5 lit. f,
         8. pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglastych, brązowych, grafitowych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
         9. dla kolorystyki elewacji wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z wyłączeniem barw prawnie zastrzeżonych dla firmy;
      3. zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
         1. obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §12,
         2. obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §13.
  1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1P/U** ustala się:
     + 1. przeznaczenie terenów:
          1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, składy, magazyny oraz zabudowa usługowa, w tym stacje paliw,
          2. przeznaczenie dopuszczalne: usługi w formie lokali wbudowanych, budynki gospodarcze i garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;
       2. warunki scalania i podziału nieruchomości:
          1. minimalna powierzchnia działki – 1500 m2,
          2. minimalna szerokość frontu działki – 50,0 m,
          3. kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 60°-90°,
          4. ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działek lub szerokości frontu działki, o których mowa w lit. a, b nie dotyczą wydzieleń:

pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,

powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

* + - 1. warunki zagospodarowania terenu:
         1. maksymalna powierzchnia zabudowy: 75% powierzchni działki budowlanej,
         2. wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2,
         3. wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,8,
         4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
         5. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m2, nie dotyczy wydzieleń:

pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,

powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

* + - 1. 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;
      2. zasady i warunki kształtowania zabudowy:
         1. obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
         2. maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c – 25,0 m, z wyłączeniem przewyższeń technologicznych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy,  
            dźwigi, żurawie, silosy, inne budowle o podobnym charakterze, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość – 40,0 m,
         3. maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, obiektów infrastruktury technicznej – 6,0 m,
         4. dopuszcza się stosowanie dowolnej formy dachów o dowolnym kącie nachylenia,
         5. dla kolorystyki elewacji wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z wyłączeniem barw prawnie zastrzeżonych dla firmy;
      3. zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
         1. obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §12,
         2. obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §13.
  1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZL**, **2ZL**, **3ZL**, **4ZL** ustala się:
     + 1. przeznaczenie podstawowe terenów: lasy;
       2. warunki zagospodarowania terenu:
          1. obowiązuje zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,
          2. obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych (innych niż budynki) związanych z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

* 1. Dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolem **KD-Z** ustala się:
     + 1. przeznaczenie terenów:
          1. przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej,
          2. przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne, zieleń;
       2. zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1KD-Z**:
          1. fragment projektowanej drogi zbiorczej,
          2. wschodnia linia rozgraniczająca w zmiennej odległości maksymalnie do 7,5 m od granicy obszaru objętego planem,
          3. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
          4. kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.
  2. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolem **KD-L** ustala się:
     + 1. przeznaczenie terenów:
          1. przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
          2. przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne, zieleń;
       2. zasady zagospodarowania poszczególnych terenów:
          1. teren oznaczony symbolem **1KD-L**: szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m,
          2. teren oznaczony symbolem **2KD-L**:

fragment projektowanej drogi lokalnej,

zachodnia linia rozgraniczająca w zmiennej odległości maksymalnie do 10,8 m od granicy obszaru objętego planem,

* + - * 1. teren oznaczony symbolem **3KD-L**:

fragment projektowanej drogi lokalnej,

wschodnia linia rozgraniczająca w zmiennej odległości maksymalnie do 7,5 m od granicy obszaru objętego planem,

* + - * 1. teren oznaczony symbolem **4KD-L**: szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m,
        2. teren oznaczony symbolem **5KD-L**: szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
        3. dla terenów wymienionych w lit. od a do e dodatkowo obowiązują:

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

* 1. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KD-D** ustala się:
     + 1. przeznaczenie terenów:
          1. przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
          2. przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne, zieleń;
       2. zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: **1KD-D**, **2KD-D**:
          1. szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
          2. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
          3. kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.
  2. Dla terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem **KPJ** ustala się:
     + 1. przeznaczenie terenu:
          1. przeznaczenie podstawowe: publiczny ciąg pieszo-jezdny,
          2. przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej;
       2. zasady zagospodarowania poszczególnych terenów:
          1. teren oznaczony symbolem **1KPJ**: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0 m do 10,0 m,
          2. teren oznaczony symbolem **2KPJ**: szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m,
          3. dla terenów wymienionych w lit. od a do b dodatkowo obowiązują:

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

Przepisy końcowe

* 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Radzymina.
  2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.