DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 8 kwietnia 2022 r.

Poz. 4274

Podpisany przez:
Anna Teresa Gogolowicz
Data: 2022-04-08 14:11:14

UCHWAŁA NR 584/XLII/2022
RADY MIEJSKIEJ W RADZYMINIE

z dnia 21 lutego 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów 01-07, 01-08, 01-02, 01-01 oraz części obrębu Łąki na terenie Miasta i Gminy Radzymin

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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr 256/XIX/2020 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 27 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów 01-07, 01-08, 01-02, 01-01 oraz części obrębu Łąki na terenie Miasta i Gminy Radzymin, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzymin przyjętego Uchwałą Nr 157/X/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionego Uchwałą Nr 427/XXX/2021 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 29 marca 2021 r., Rada Miejska w Radzyminie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów 01-07,

01-08, 01-02, 01-01 oraz części obrębu Łąki na terenie Miasta i Gminy Radzymin, w dalszej części uchwały zwany planem.

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

3. Załączniki do uchwały stanowią:

1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do 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, schodów wejściowych, podestów oraz podziemnych części budynków, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię, dla nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu od terenów oznaczonych symbolami WS/Z oraz WSr w odniesieniu do wcześniej wymienionych elementów budynku ustalonego odstępstwa nie stosuje się;

5) **obszarze –** należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;

6) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;

7) **terenie –** należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym;

8) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych;

9) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;

4) przeznaczenie terenów;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

7) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;

8) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 30,0 m;

9) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 40,0 m;

10) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 50,0 m;

11) strefa uciążliwości akustycznej od terenu linii kolejowej;

12) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu;

13) strefa od rzeki Beniaminówki z ograniczeniami w zagospodarowaniu ustalonym w planie;

14) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy powyżej 100 kW;

15) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

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

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

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

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

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oznaczona symbolem **MW**;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem **MN**;

3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa rekreacji indywidualnej oznaczona symbolem **MN/ML;**

4) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach zadrzewionych oznaczona symbolem **MNz**;

5) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa oznaczona symbolem **MN/U**;

6) zabudowa usługowa oznaczona symbolem **U**;

7) zabudowa usługowa na działkach zadrzewionych oznaczona symbolem **Uz**;

8) zabudowa usług sportu i rekreacji oznaczona symbolem **US**;

9) zabudowa produkcyjna, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa oznaczona symbolem **P/U**;

10) urządzenia gospodarki ściekowej oznaczone symbolem **K**;

11) urządzenia gospodarki elektroenergetycznej oznaczone symbolem **E**;

12) urządzenia gospodarki gazowniczej oznaczone symbolem **G**;

13) lasy oznaczone symbolem **ZL**;

14) tereny rolnicze oznaczone symbolem **R**;

15) wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Beniaminówka ze skarpami i zielenią przywodną oznaczona symbolem **WS/Z**;

16) wody powierzchniowe śródlądowe – rowy melioracyjne oznaczone symbolem **WSr**;

17) drogi publiczne oznaczone symbolem **KD**, w tym:

a) KD-Z – droga publiczna klasy zbiorczej,

b) KD-L – droga publiczna klasy lokalnej,

c) KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej;

18) publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem **KPJ**.

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

1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 16 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;

2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt 17 i 18 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

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

1) określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną:

a) w środkowo-zachodniej części obszaru, wzdłuż istniejących dróg wyznacza się tereny dla uzupełnień i rozwoju zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN, mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczone symbolem MN/ML, mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zadrzewionych oznaczone symbolem MNz oraz mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczone symbolem MN/U – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,

b) w części wschodniej obszaru wyznacza się tereny dla uzupełnień zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami MN i MN/U, a także wyznacza się pojedyncze tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem MW – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, parametrach zagospodarowania,

c) w części wschodniej obszaru, w ramach istniejącej strefy produkcyjno-usługowej, wyznacza się tereny dla uzupełnień i rozwoju działalności gospodarczej: zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczone symbolem P/U – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, parametrach zagospodarowania,

d) wyznacza się pojedyncze tereny zabudowy: usługowej oznaczone symbolem U, usługowej na działkach zadrzewionych oznaczone symbolem Uz oraz usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem US – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,

e) wyznacza się istniejące tereny obsługi technicznej miasta i gminy – urządzeń gospodarki ściekowej, elektroenergetycznej oraz gazowniczej oznaczone symbolami kolejno K, E i G – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania,

f) wyznacza się tereny współtworzące system ekologiczny gminy: lasy oznaczone symbolem ZL, w tym stanowiące fragmenty większych kompleksów leśnych, tereny rolnicze oznaczone symbolem R, wody powierzchniowe śródlądowe – rzekę Beniaminówkę ze skarpami i zielenią przywodną oznaczone symbolem WS/Z oraz wody powierzchniowe śródlądowe – rowy melioracyjne oznaczone symbolem WSr,

g) wyznacza się układ dróg publicznych oznaczonych symbolem KD oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem 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^2.

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

1) wskazuje się granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wraz z oznaczeniem granicy strefy ochrony urbanistycznej, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;

2) na obszarze objętym planem nie występują inne niż wymienione w pkt 1 formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych oraz obszary osuwania się mas ziemnych;

4) na obszarze objętym planem nie zostały określone krajobrazy priorytetowe z uwagi na brak dokumentu, wynikającego z przepisów odrębnych;

5) w granicach obszaru objętego planem występują udokumentowane złoża piasków kwarcowych d/p cegły wapienno-piaskowej (PC 2857): „Radzymin Pole IIA” oraz fragment „Radzymin Pole IIB”;

6) 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;

7) obowiązuje zakaz:

a) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych,

b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,

c) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenów oznaczonych symbolami: 4U, P/U, K, E, G oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,

d) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

8) obowiązuje zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;

9) 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 symbolami: MN, MN/ML, MNz jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

c) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

d) dla terenu oznaczonego symbolem 3U jak dla terenów związanych z czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

e) dla terenu oznaczonego symbolem 1Uz dla lokalizacji domów opieki społecznej jak dla terenów związanych z terenami domów opieki społecznej,

f) dla terenu oznaczonego symbolem 1US jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

10) 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;

11) 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.

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

1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty 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 występują zabytkowe stanowiska archeologiczne oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerami:

a) AZP 52-67/1 (ślady osadnictwa z wczesnej epoki brązu),

b) AZP 52-67/2 (ślady osadnictwa z wczesnej epoki brązu),

c) AZP 52-67/3 (ślady osady z okresu wczesnośredniowiecznego),

d) AZP 52-67/4 (ślady osadnictwa z wczesnej epoki brązu),

e) AZP 52-67/5 (ślady osady z wczesnej epoki brązu),

f) AZP 52-67/6 (ślady osady z wczesnej epoki brązu),

g) AZP 52-67/7 (ślady osady i cmentarzyska z wczesnej epoki brązu),

h) AZP 52-67/8 (ślady osadnictwa z młodszej epoki kamienia oraz osady z wczesnej epoki brązu),

i) AZP 52-67/10 (ślady osady z wczesnej epoki brązu),

j) AZP 52-67/12 (ślady osadnictwa z wczesnej epoki brązu),

k) AZP 52-67/13 (ślad osadnictwa, epoka kamienia/wczesny brąz),

l) AZP 52-68/133 (ślady osadnictwa z wczesnej epoki brązu),

m) AZP 52-68/134 (ślady osadnictwa z wczesnej epoki brązu),

n) AZP 52-68/135 (ślady osady z młodszej epoki kamienia),

o) AZP 52-68/138 (ślady osadnictwa z młodszej epoki kamienia i z wczesnej epoki brązu);

4) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 3), 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.

§ 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 wchodzą:

a) drogi publiczne KD o ustalonych w planie klasach,

b) publiczne ciągi pieszo-jezdne KPJ;

3) na terenach wymienionych w pkt 2 ustala się:

a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej,

b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,

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

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

1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, odtwarzanych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy (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 wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się rozbudowę oraz odbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku lub budynek będą usytuowane zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy, zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;

5) dla dachów ustala się pokrycie dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglastych, brązowych, grafitowych z zakazem stosowania kolorów jaskrawych z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm;

6) dla elewacji budynków:

a) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,

b) sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki;

7) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:

a) parametry zabudowy,

b) wskaźniki zagospodarowania terenów;

8) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsce garażowe,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,

c) 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,

d) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 2 miejsca postojowe na 1 dom,

e) dla biur – 1,5 miejsca postojowego na 10 zatrudnionych,

f) dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych – 2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni całkowitej, a w przypadku lokali o powierzchni całkowitej mniejszej niż 100 m^2 minimum 2 miejsca postojowe na lokal,

g) dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni całkowitej,

h) dla usług oświaty – 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,

i) dla usług zdrowia – 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,

j) dla usług sportu i rekreacji – 1 miejsce postojowe na 1000 m^2 powierzchni terenu,

k) dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów:

- dla samochodów osobowych: 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,

- dla samochodów ciężarowych: 1 miejsce postojowe na każde 1000 m^2 powierzchni całkowitej, dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych zlokalizowanych w dokach magazynowych,

l) w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów na terenie dróg publicznych ustala się wyznaczenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych;

9) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 8,

b) 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,

c) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc postojowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 8.

§ 10. Ustala się następujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) przeprowadzanie scalania i podziału nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu;

3) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują, z zastrzeżeniem pkt 4, parametry:

a) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW, 2MW:

- minimalna powierzchnia działki – 2000 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki – 35,0 m,

b) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 23MN:

- minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2,
- minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,

c) dla terenów oznaczonych symbolami: 20MN, 21MN, 22MN, 24MN:
- minimalna powierzchnia działki:
- dla zabudowy wolnostojącej – 500 m^2,
- dla zabudowy bliźniaczej – 350 m^2,
- minimalna szerokość frontu działki:
- dla zabudowy wolnostojącej – 18,0 m,
- dla zabudowy bliźniaczej – 14,0 m,

d) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/ML, 2MN/ML:
- minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2,
- minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,

e) dla terenu oznaczonego symbolem 1MNz:
- minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,
- minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,

f) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U:
- minimalna powierzchnia działki – 900 m^2,
- minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,

g) dla terenów oznaczonych symbolami: 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U:
- minimalna powierzchnia działki:
- dla zabudowy wolnostojącej – 500 m^2,
- dla zabudowy bliźniaczej – 350 m^2,
- minimalna szerokość frontu działki:
- dla zabudowy wolnostojącej – 18,0 m,
- dla zabudowy bliźniaczej – 14,0 m,

h) dla terenów oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 3U:
- minimalna powierzchnia działki – 1200 m^2,
- minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,

i) dla terenów oznaczonych symbolami: 4U, 5U, 6U:
- minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,
- minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,

j) dla terenu oznaczonego symbolem 1Uz:
- minimalna powierzchnia działki – 1500 m^2,
- minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m,

k) dla terenów oznaczonych symbolami: 1US, 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U, 8P/U:
- minimalna powierzchnia działki – 2000 m^2,
- minimalna szerokość frontu działki – 40,0 m,

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

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

a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,

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

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

1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:

a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,

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

3) istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu działki ewidencyjne w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, o powierzchni mniejszej niż wyznaczona dla terenu minimalna powierzchnia działek budowlanych, stanowią działki budowlane pod warunkiem, że wymiary i kształt geometryczny działek pozwalają na zabudowę zgodnie z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi.

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

1) dla istniejących budynków, których obecny sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remont i przebudowę;

2) dla lokali użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remonty i przebudowę;

3) dla sieci infrastruktury technicznej określa się:

a) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV relacji Radzymin-Niegów i relacji Radzymin-Wołomin obowiązują wyróżnione na rysunku planu pasy technologiczne o szerokości 38,0 m (po 19,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi), w granicach których obowiązuje:

- 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 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,

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

b) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV nie obowiązują ograniczenia, o których mowa w pkt 3 lit. a,

c) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 mm relacji Wólka Radzymińska – Wyszków wyznacza się strefy kontrolowane, w granicach których obowiązuje zakaz wznoszenia:

- w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 o szerokości 30,0 m (po 15,0 m z każdej strony od osi gazociągu mierząc poziomo i prostopadle do osi) – wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże),

- w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 o szerokości 40,0 m (po 20,0 m z każdej strony od osi gazociągu mierząc poziomo i prostopadle do osi) – budynków mieszkalnych,

- w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 o szerokości 50,0 m (po 25,0 m z każdej strony od osi gazociągu mierząc poziomo i prostopadle do osi) – obiektów zakładów przemysłowych,

d) dla gazociągu wysokiego ciśnienia, o którym mowa w pkt 3 lit. c obowiązuje:

- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w stosunku do gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
- wszelkie działania prowadzone w strefach kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;

4) na rysunku planu określa się strefę uciążliwości akustycznej od terenu linii kolejowej, dla której obowiązuje:

a) zakaz lokalizacji budynków użyteczności publicznej,

b) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych pod warunkiem zastosowania ochrony akustycznej w taki sposób, aby dopuszczalne poziomy hałasu nie zostały przekroczone,

c) wymagania w zakresie odległości i warunków dopuszczających sytuowanie budynków i budowli od torów kolejowych, wykonywania robót ziemnych, nasadzeń drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) na rysunku planu określa się strefę ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu, w której dla zagospodarowania i zabudowy obowiązują przepisy odrębne;

6) na rysunku planu określa się strefę od rzeki Beniaminówki z ograniczeniami w zagospodarowaniu ustalonym w planie, obejmującą pas szerokości 20,0 m, w którym obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, za wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego;

7) na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy powyżej 100 kW, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolami: 4U, P/U, K, na których zgodnie z planem dopuszcza realizację takich urządzeń.

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

1) zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji ustala się poprzez określenie:

a) powiązań i zasad funkcjonowania układu drogowego,

b) klasyfikacji dróg,

c) linii rozgraniczających terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami;

2) dla obszaru objętego planem ustala się:

a) główne powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią:

- droga powiatowa DP 4303W (ul. Weteranów) – droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem 1KD-Z,
- droga powiatowa DP 4302W (ul. Wróblewskiego) – droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem 3KD-Z,
- ul. Przemysłowa – droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolami: 2KD-Z i 4KD-Z,

b) powiązania wewnętrzne – dostęp do zewnętrznego układu dróg i obsługę istniejącego i projektowanego zainwestowania poprzez sieć:

- dróg publicznych – zbiorczych (KD-Z) z wyłączeniem wymienionych w lit. a, lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D),
- publicznych 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 ulicami: dojazdowymi (KD-D), lokalnymi (KD-L), z wykorzystaniem publicznych ciągów pieszo-jezdnych (KPJ) oraz dróg wewnętrznych ustalonych w pkt 4, a także w drugiej kolejności ulicami zbiorczymi (KD-Z);

4) dopuszcza się realizację dodatkowych dróg wewnętrznych poza wyznaczonymi na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 6,0 m;

5) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu;

6) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, których parametry pozwalają na wydzielenie ścieżki rowerowej zgodnej z przepisami odrębnymi.

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

1) w zakresie **uzbrojenia obszaru** ustala się:

a) zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów,

b) dopuszcza się zachowanie, odbudowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,

b) minimalna średnica projektowanych przewodów wodociągowych – 32 mm,

c) dla terenów oznaczonych symbolami: 4U, 5U, 6U oraz P/U dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody,

d) dla terenów innych niż wymienione w lit. c, dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu realizacji sieci wodociągowej,

e) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych** ustala się:

a) docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków sanitarnych w zbiorczym systemie odprowadzania ścieków poprzez budowę kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) minimalna średnica projektowanych przewodów kanalizacyjnych – 50 mm,

c) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi, z możliwością realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków spełniających wymogi przepisów odrębnych,

d) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,

e) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do gminnej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;

4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych lub poprzez rowy i kanały lub gminny system kanalizacji odwodnieniowej, z zachowaniem retencji opóźniającej odpływ, zgodnie z przepisami lokalnymi oraz przepisami odrębnymi,

b) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z jezdni dróg poprzez projektowaną kanalizację deszczową o minimalnej średnicy kanałów głównych 300 mm oraz rowy w liniach rozgraniczających dróg, docelowo zastępowanie rowów kanalizacją deszczową,

c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,

d) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów do zawracania, spływy z terenów wokół śmietników i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika muszą być oczyszczone z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających separacyjnych, do ich odprowadzania do odbiorników dopuszcza się lokalne układy sieciowe;

5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowej 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,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej - ogniwa fotowoltaiczne (bez konieczności przyłączania do sieci) o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem ustalenia w lit. c,

c) dopuszcza się realizację obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW dla terenów oznaczonych symbolami: 4U, P/U oraz K;

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, z zastrzeżeniem ustalenia w lit. c,

c) dopuszcza się realizację obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW dla terenów oznaczonych symbolami: 4U, P/U oraz K,

d) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;

7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

a) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej, a jeżeli ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,

b) minimalna średnica projektowanych przewodów gazowych – 25 mm,

c) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;

8) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się: wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych;

9) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się:

a) 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,

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 i użytkowania terenów**:

1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;

2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

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

1) o znaczeniu lokalnym:

a) teren zabudowy usługowej na działkach zadrzewionych oznaczony symbolem Uz,

b) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Beniaminówka ze skarpami i zielenią przywodną oznaczone symbolem WS/Z,

c) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rowów melioracyjnych oznaczone symbolem WSr,

d) tereny istniejących i projektowanych publicznych dróg i ciągów oznaczone symbolami: KD-Z, z wyłączeniem wymienionych w pkt 2 lit. a, KD-L, KD-D, KPJ,

2) o znaczeniu ponadlokalnym:

a) tereny dróg powiatowych oznaczone symbolami: 1KD-Z – DP 4303W (ul. Weteranów), 3KD-Z – DP 4302W (ul. Wróblewskiego),

b) teren urządzeń gospodarki ściekowej oznaczony symbolem K,

c) teren urządzeń gospodarki elektroenergetycznej oznaczony symbolem E,

d) teren urządzeń gospodarki gazowniczej oznaczony symbolem G.

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

1) na terenach oznaczonych symbolami: MW, MN, MN/ML, MNz, MN/U – 30%, z wyłączeniem terenu o którym mowa w pkt 2;

2) na terenie oznaczonym symbolem 24MN – 1%;

3) na terenach oznaczonych symbolem U, Uz, P/U – 5%;

4) 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: budynki gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m^2;

4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę oraz 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: 12,0 m,

- budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

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

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,4,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m^2;

4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę oraz 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: 12,0 m,

- budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

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

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w formie wolnostojącej;

2) dopuszcza się: usługi: turystyki, agroturystyki oraz sportu, w tym np. stadniny koni, budynki gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2;

4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 oraz dla istniejącej zabudowy zagrodowej, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę oraz 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: 10,0 m,

- budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa, w tym budynki inwentarskie: 12,0 m,

- budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 6,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem ustalenia w lit. d,

d) dla budynków mieszkalnych lub usługowych realizowanych w ramach terenów oznaczonych symbolami: 1MN i 2MN obowiązuje zakaz realizacji dachów płaskich o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

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: **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN, 8MN, 12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN, 19MN, 23MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w formie wolnostojącej;

2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2;

4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2 oraz dla istniejącej zabudowy zagrodowej i usług agroturystyki, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę oraz 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: 10,0 m,

- budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa: 12,0 m,

- budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 6,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem ustalenia w lit. d,

d) dla budynków mieszkalnych realizowanych w ramach terenów oznaczonych symbolami: 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 8MN obowiązuje zakaz realizacji dachów płaskich o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

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: **20MN**, **21MN, 22MN, 24MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

- dla zabudowy wolnostojącej: 500 m^2,

- dla zabudowy bliźniaczej: 350 m^2;

4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 i 2, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę oraz 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,

- budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

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

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/ML**, **2MN/ML** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa rekreacji indywidualnej – w formie wolnostojącej;

2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2;

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

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

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

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, rekreacji indywidualnej: 10,0 m,

- budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 6,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

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

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MNz** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach zadrzewionych – w formie wolnostojącej;

2) dopuszcza się: budynki gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m^2,

f) obowiązuje zachowanie co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej w użytkowaniu leśnym,

g) zakazuje się zmiany leśnego charakteru zadrzewień i zakrzewień,

h) zakazuje się obniżania wód gruntowych;

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, rekreacji indywidualnej: 10,0 m,

- budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

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

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U**, **2MN/U, 3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U, 6MN/U**, **7MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa – w formie wolnostojącej;

2) dopuszcza się: budynki gospodarcze i garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900 m^2;

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: 10,0 m,

- budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 6,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

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

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolami: **8MN/U**, **10MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa – w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) dopuszcza się: lokale mieszkaniowe wbudowane w budynki usługowe, budynki gospodarcze i garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

- dla zabudowy wolnostojącej: 500 m^2,

- dla zabudowy bliźniaczej: 350 m^2;

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, usługowo-mieszkalne, usługowe: 12,0 m,

- budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

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

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami: **9MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa – w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) dopuszcza się: lokale mieszkaniowe wbudowane w budynki usługowe, budynki gospodarcze i garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

- dla zabudowy wolnostojącej: 500 m^2,

- dla zabudowy bliźniaczej: 350 m^2;

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, usługowo-mieszkalne, usługowe: 12,0 m,

- budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

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

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) dopuszcza się: usługi turystyki, budynki gospodarcze i garaże, urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, parkingi;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

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: 1200 m^2;

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

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

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

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usługowe: 10,0 m,

- budynki gospodarcze i garaże: 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, obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

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

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, w tym zabudowa usług oświaty;

2) dopuszcza się: budynki gospodarcze i garaże, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym place zabaw, boiska, bieżnie itp., dojścia i dojazdy, parkingi;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m^2;

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

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

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

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usługowe: 14,0 m,

- budynki gospodarcze i garaże: 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 terenów oznaczonych symbolami: **4U**, **5U**, **6U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) dopuszcza się:

a) usługi turystyki, budynki gospodarcze i garaże, urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, parkingi,

b) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - obiekty energetyki słonecznej (ogniwa fotowoltaiczne) dla terenu oznaczonego symbolem 4U;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m^2;

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

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

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

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usługowe: 10,0 m,

- budynki gospodarcze i garaże: 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 **1Uz** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa na działkach zadrzewionych, w tym usługi zdrowia;

2) dopuszcza się: budynki gospodarcze i garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m^2,

f) obowiązuje zachowanie co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej w użytkowaniu leśnym,

g) zakazuje się zmiany leśnego charakteru zadrzewień i zakrzewień,

h) zakazuje się obniżania wód gruntowych;

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: 10,0 m,

- budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

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

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem **1US** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług sportu i rekreacji;

2) dopuszcza się: dojścia i dojazdy, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się zagospodarowanie w formie strzelnicy sportowej,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m^2;

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

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

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

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usług sportu i rekreacji: 12,0 m,

- obiekty infrastruktury technicznej: 5,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

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

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1P/U**, **2P/U**, **3P/U**, **4P/U**, **5P/U**, **6P/U**, **7P/U, 8P/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa, w tym stacje paliw;

2) dopuszcza się:

a) usługi w formie lokali wbudowanych, budynki gospodarcze i garaże, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - obiekty energetyki słonecznej (ogniwa fotowoltaiczne), urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne,

b) lądowisko dla śmigłowców dla terenu oznaczonego symbolem 3P/U;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 75% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,8,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m^2,

f) dla lądowiska dla śmigłowców, o którym mowa w pkt 2 lit. b, obowiązuje spełnienie wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

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

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

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

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki produkcyjne, składy i magazyny, towarzyszące obiekty budowlane inne niż budynki: 25,0 m,

- budynki usługowe: 18,0 m,

- budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 6,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych do 40°;

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 **1K** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – urządzenia gospodarki ściekowej;

2) dopuszcza się: budynki i urządzenia obsługi technicznej dla potrzeb gospodarki ściekowej, budynki administracyjno-socjalne, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - obiekty energetyki słonecznej (ogniwa fotowoltaiczne), urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne, zieleń;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) zachowuje się komunalną oczyszczalnię ścieków z dopuszczeniem jej przebudowy lub rozbudowy,

b) sposób zagospodarowania terenu musi być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;

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

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

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

b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych do 30°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

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

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

1) przeznaczenie terenu – urządzenia gospodarki elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się: budynki i urządzenia obsługi technicznej dla potrzeb gospodarki elektroenergetycznej, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) zachowuje się zagospodarowanie w formie głównego punktu zasilającego (GPZ) ze stacją transformatorową 110/15 kV z dopuszczeniem jego przebudowy lub rozbudowy,

b) sposób zagospodarowania terenu musi być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;

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

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

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

b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, nie dotyczy budowli związanych z technologią,

c) kąt nachylenia połaci dachowych do 30°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

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

§ 36. Dla terenu oznaczonego symbolem **1G** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – urządzenia gospodarki gazowniczej;

2) dopuszcza się: budynki i urządzenia obsługi technicznej dla potrzeb gospodarki gazowniczej, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) zachowuje się zagospodarowanie w formie stacji redukcyjno-pomiarowej gazu z dopuszczeniem jej przebudowy lub rozbudowy,

b) sposób zagospodarowania terenu musi być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,

e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,3,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;

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

5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

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

b) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych do 30°;

6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

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

§ 37. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZL**, **2ZL**, **3ZL**, **4ZL**, **5ZL**, **6ZL**, **7ZL**, **8ZL**, **9ZL**, **10ZL**, **11ZL**, **12ZL**, **13ZL**, **14ZL**, **15ZL, 16ZL**, **17ZL**, **18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – lasy;

2) warunki zagospodarowania terenu: obowiązuje sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

§ 38. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1R**, **2R**, **3R**, **4R**, **5R**, **6R**, **7R**, **8R**, **9R**, **10R**, **11R**, **12R** ustala się:

1) przeznaczenie terenów – tereny rolnicze;

2) dopuszcza się: wody powierzchniowe, zadrzewienia śródpolne, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne, zalesienia;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,

b) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 12,0 m,

c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13 lub poprzez inne tereny sąsiednie.

§ 39. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1WS/Z**, **2WS/Z**, **3WS/Z**, **4WS/Z**, **5WS/Z, 6WS/Z**, **7WS/Z**, **8WS/Z**, **9WS/Z, 10WS/Z** ustala się:

1) przeznaczenie terenów – wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Beniaminówka ze skarpami i zielenią przywodną;

2) dopuszcza się: zieleń urządzoną, urządzenia związane z gospodarką wodną;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) zachowuje się istniejący ciek wodny – rzekę Beniaminówkę,

b) dopuszcza się częściowe przekrycie dla potrzeb realizacji dojazdów i dojść do działek budowlanych, pod warunkiem zachowania ciągłości rzeki,

c) nie dopuszcza się nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od górnej krawędzi skarpy,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,

e) w zakresie użytkowania obowiązują ustalenia określone we właściwych przepisach odrębnych.

§ 40. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1WSr**, **2WSr**, **3WSr**, **4WSr**, **5WSr**, **6WSr** ustala się:

1) przeznaczenie terenów – wody powierzchniowe śródlądowe – rowy melioracyjne;

2) dopuszcza się: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zachowanie i utrzymanie drożności rowów,

b) dopuszcza się częściowe przekrycie rowów, np. dla potrzeb realizacji dojazdów i dojść do działek budowlanych, pod warunkiem zachowania ciągłości poszczególnych rowów,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,

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

Rozdział 4.
Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

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

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;

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

3) zasady zagospodarowania:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KD-Z	-droga istniejąca (ul. Weteranów) – droga powiatowa 4303W,

	-szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,4 m do 52,4 m,
2KD-Z	-droga istniejąca (ul. Przemysłowa), -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 11,0 m do 18,3 m,
3KD-Z	-droga istniejąca (ul. Wróblewskiego) – droga powiatowa 4302W, -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,0 m do 23,0 m,
4KD-Z	-droga istniejąca (ul. Przemysłowa), -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 7,2 m do 23,2 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

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

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

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;

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

3) zasady zagospodarowania:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KD-L	-droga istniejąca (ul. Poligonowa), -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,5 m do 8,9 m,
2KD-L	-droga istniejąca (ul. Konika Polnego), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 7,9 m do 14,0 m,
3KD-L	-droga istniejąca w części (ul. Sasankowa), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 13,4 m do 20,0 m,
4KD-L	-droga istniejąca (ul. Patriotów), -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 2,1 m do 7,0 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

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

§ 43. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D**, **6KD-D**, **7KD-D**, **8KD-D**, **9KD-D**, **10KD-D**, **11KD-D**, **12KD-D**, **13KD-D**, **14KD-D, 15KD-D** ustala się:

1) przeznaczenie terenów – droga publiczna klasy dojazdowej;

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

3) zasady zagospodarowania:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku	Zasady zagospodarowania

planu	
1KD-D	-droga istniejąca (ul. Runa Leśnego), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,5 m do 14,9 m,
2KD-D	-droga istniejąca w części (ciąg ulic: Leśnej Jagody, Pasikonika), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,0 m do 16,2 m,
3KD-D	-droga istniejąca (ul. Zajęcza), -szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
4KD-D	-droga projektowana, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 7,0 m do 13,4 m,
5KD-D	-droga istniejąca w części, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,0 m do 18,4 m,
6KD-D	-droga projektowana, -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 7,7 m do 12,2 m,
7KD-D	-droga projektowana, -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 6,6 m do 8,0 m,
8KD-D	-droga projektowana, -szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
9KD-D	-droga istniejąca w części (ul. Witosa), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 11,6 m do 14,6 m,
10KD-D	-droga istniejąca (ul. Księżycowa), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,0 m do 18,0 m,
11KD-D	-droga projektowana, -zakończona placem do zawracania, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 18,2 m,
12KD-D	-droga projektowana, -zakończona placem do zawracania, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 13,2 m,
13KD-D	-droga istniejąca (ul. Kolonia Pod Lasem), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 12,0 m do 14,3 m,
14KD-D	-droga projektowana, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 11,4 m do 18,7 m,
15KD-D	-droga istniejąca (ul. Zaciszna), -zakończona placem do zawracania, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,0 m do 10,0 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

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

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

1) przeznaczenie terenów – publiczny ciąg pieszo-jezdny;

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

3) zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KPJ	-ciąg istniejący w części, -szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
2KPJ	-ciąg istniejący (ul. Zalesie),

	-szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,0 m do 8,0 m,
3KPJ	-ciąg istniejący (ul. Księżycowa), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,0 m do 8,0 m,
4KPJ	-ciąg istniejący w części, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 6,0 m do 10,0 m,
5KPJ	-ciąg istniejący, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 3,2 m do 10,1 m,
6KPJ	-ciąg istniejący, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 3,8 m do 11,0 m,
7KPJ	-ciąg istniejący, -szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

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

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Radzymina.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

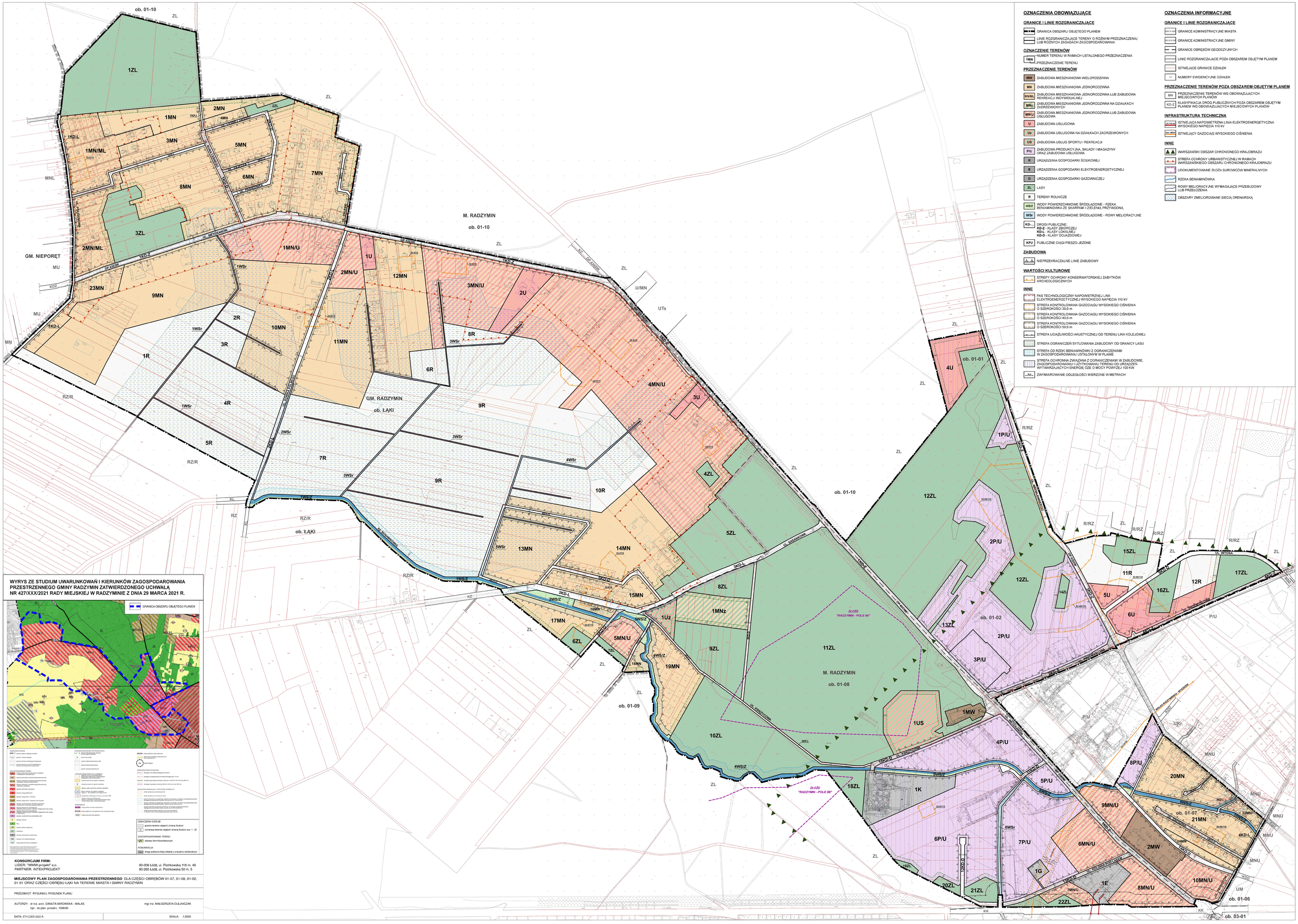
mgr Elżbieta Darka

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBÓW 01-07, 01-08, 01-02, 01-01 ORAZ CZĘŚCI OBRĘBU ŁĄKI NA TERENIE MIASTA I GMINY RADZYMIN

1:2000

RYSUNEK PLANU - Zał. Nr 1 do Uchwały Nr 584/XLII/2022 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 21 lutego 2022 r.

0 50 100 150 200 m



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 584/XLII/2022
Rady Miejskiej w Radzyminie
z dnia 21 lutego 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBÓW 01-07, 01-08, 01-02, 01-01 ORAZ CZĘŚCI OBRĘBU ŁĄKI, NA TERENIE MIASTA I GMINY RADZYMIN

Rada Miejska w Radzyminie przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 03.11.2021 r. do 24.11.2021 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów 01-07, 01-08, 01-02, 01-01 oraz części obrębu Łąki, na terenie Miasta i Gminy Radzymin, nieuwzględnionych przez Burmistrza Radzymina:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	10.11.2021 r.	[…]*	Przeznaczenie całej działki na cele budowlane. Przy zaistniałym podziale na rolno-budowlaną nie będzie można podzielić jej na przysługujące części 4 właścicieli. Zgodnie z przepisami działka rolna nie może mieć mniejszej powierzchni niż 3000 m^2. Aby każdy mógł posiąść sprawiedliwie swoją część, działka musiałaby posiadać w całości status budowlanej.	Działka nr ew. 54/1, obręb Łąki	Dla działki ustalono tereny 9MN i 1R.		**X**		**X**	**Uwaga nieuwzględniona,** ze względów formalnych. Brak możliwości poszerzenia terenów budowlanych, ze względu na konieczność zachowania zgodności miejscowego planu z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (przyjętym Uchwałą Nr 157/X/2019, zmienionym Uchwałą Nr 427/XXX/2021). W terenach budowlanych projekt planu wskazuje minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki 1000 m^2.
2.	26.11.2021 r.	[…]*	**2.1** Zmiana kategorii ul. Księżycowej w Radzyminie na odcinku od ul. Sasankowej do oczyszczalni ścieków z kategorii 3KPJ na KD-L.	Publiczny ciąg pieszo-jezdny 3KPJ.	**2.1** Publiczny ciąg pieszo-jezdny 3KPJ		**X**		**X**	**2.1 Uwaga nieuwzględniona** – publiczny ciąg pieszo-jezdny 3KPJ pozostawiono bez zmian. Brak potrzeby wprowadzania na wskazanym odcinku drogi lokalnej oraz brak możliwości poszerzenia drogi ze względu na

										istniejący las oraz konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (w ewidencji gruntów i budynków znaczna część terenu posiada użytki LsVI).
			2.2 Zmiana kategorii ul. Księżycowej w Radzyminie na odcinku od ul. Weteranów do oczyszczalni ścieków z kategorii 10KD-D na KD-L.	Droga publiczna klasy dojazdowej 10KD-D.	**2.2** Droga publiczna klasy dojazdowej 10KD-D.		**X**		**X**	**2.2 Uwaga nieuwzględniona** – drogę publiczną klasy dojazdowej 10KD-D pozostawiono bez zmian. Brak potrzeby wprowadzania na wskazanym odcinku drogi lokalnej oraz brak możliwości poszerzenia drogi ze względu na istniejący las oraz konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (w ewidencji gruntów i budynków znaczna część terenu posiada użytki LsVI).
			2.3 Sprzeciw wobec ustanawiania stawki procentowej na terenach oznaczonych symbolami: MW, MN, MN/ML, MNz, MN/U w wysokości 30% i obniżenie jej do 10% (dla terenów wyposażonych wcześniej w infrastrukturę techniczną) i 0% (dla pozostałych terenów).	-	**2.3** Zgodnie z §17 pkt 1 ustala się stawkę procentową: *„na terenach oznaczonych symbolami: MW, MN, MN/ML, MNz, MN/U – 30%”.*		**X**		**X**	**2.3 Uwaga nieuwzględniona,** poprzez pozostawienie stawki procentowej dla terenów MW, MN, MN/ML, MNz, MN/U w wysokości 30%, co jest spójne z ustaleniami miejscowych planów uchwalanych w gminie przez ostatnie lata.
			2.4 Brak podstaw prawnych dla wprowadzenia 20 metrowej strefy zakazu zabudowy na działkach mieszkaniowych od rzeki Beniaminówki. Takie założenie narusza konstytucyjne prawo własności i rozporządzania własnością.	-	**2.4** Na rysunku planu wskazano linię zabudowy oraz strefę o szerokości 20,0 m od rzeki Beniaminówki z ustalonymi w planie ograniczeniami w zagospodarowaniu		**X**		**X**	**2.4 Uwaga nieuwzględniona**, ze względów formalnych. Konieczność uwzględnienia w projekcie planu strefy od rzeki o szerokości 20,0 m wynika z § 6 ust. 1 pkt 8 Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z którym na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zakazuje się lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych. Ustalenia projektu planu w tym zakresie są również efektem uzgodnienia

										z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie.
			2.5 Brak wskazania w projekcie planu terenów MN i MN/U (w zasięgu terenów 8ZL, 1MNz, 9ZL, 1Uz), które wyznacza obowiązujące Studium, co stanowi ograniczanie możliwości rozwoju i dysponowania terenami przez właścicieli.	Tereny oznaczone symbolami: 8ZL, 1MNz, 9ZL, 1Uz.	**2.5** Tereny oznaczone symbolami: 8ZL, 1MNz, 9ZL, 1Uz.		**X**		**X**	**2.5 Uwaga nieuwzględniona** – w zakresie terenów 8ZL i 9ZL. Decyzją Nr 38/2021 z dnia 17 czerwca 2021 r. Marszałek Województwa Mazowieckiego nie wyraził zgody na przeznaczenie tych terenów na cele nieleśne. Wyznaczone w projekcie planu tereny budowlane 1Uz i 1MNz są zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (przyjętym Uchwałą Nr 157/X/2019, zmienionym Uchwałą Nr 427/XXX/2021), które we wskazanym obszarze dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz różnorodnych usług.
3.	29.11.2021 r.	[…]*	Przeznaczenie całej działki na cele budowlane.	Działka nr ew. 32, obręb 01-02	Dla działki ustalono tereny oznaczone symbolami: 5U, 11R, 15ZL.		**X**		**X**	**Uwaga nieuwzględniona,** ze względów formalnych. Brak możliwości poszerzenia terenów budowlanych, ze względu na konieczność zachowania zgodności miejscowego planu z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (przyjętym Uchwałą Nr 157/X/2019, zmienionym Uchwałą Nr 427/XXX/2021)
4.	30.11.2021 r.	[…]*	**4.1** Dopuszczenie realizacji zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.	Działka nr ew.: 158/3 obręb Łąki	**4.1** Dla terenu 4MN/U ustala się w § 25 pkt 1: *„przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa – w formie wolnostojącej”.*		**X**		**X**	**4.1 Uwaga nieuwzględniona** Dla terenu 4MN/U dopuszczono realizację jedynie zabudowy wolnostojącej ze względu na specyfikę terenów wiejskich, dla których zabudowa mieszkaniowa nie powinna być nadmiernie intensyfikowana.

			4.2 Podwyższenie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej.		**4.2** Dla terenu 4MN/U ustala się w § 25 pkt 3 lit. a: *„maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej”.*		**X**		**X**	**4.2 Uwaga nieuwzględniona,** w związku z brakiem dopuszczenia zabudowy bliźniaczej oraz ze względu na specyfikę terenów wiejskich, dla których zabudowa mieszkaniowa nie powinna być nadmiernie intensyfikowana.
			4.3 Podwyższenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 0,8.		**4.3** Dla terenu 4MN/U ustala się w § 25 pkt 3 lit. c: *„wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6”.*		**X**		**X**	**4.3 Uwaga nieuwzględniona,** w związku z brakiem dopuszczenia zabudowy bliźniaczej oraz ze względu na specyfikę terenów wiejskich, dla których zabudowa mieszkaniowa nie powinna być nadmiernie intensyfikowana.
			4.4 Obniżenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 40%.		**4.4** Dla terenu 4MN/U ustala się w § 25 pkt 3 lit. d: *„minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%”*		**X**		**X**	**4.4 Uwaga nieuwzględniona,** w związku z brakiem dopuszczenia zabudowy bliźniaczej oraz ze względu na specyfikę terenów wiejskich, dla których zabudowa mieszkaniowa nie powinna być nadmiernie intensyfikowana.
			4.5 Ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: - dla zabudowy wolnostojącej 800 m^2, - dla zabudowy bliźniaczej 500 m^2.		**4.5** Dla terenu 4MN/U ustala się w § 25 pkt 3 lit. e: *„minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2”.*		**X**		**X**	**4.5 Uwaga nieuwzględniona,** w związku z brakiem dopuszczenia zabudowy bliźniaczej oraz ze względu na specyfikę terenów wiejskich, dla których zabudowa mieszkaniowa nie powinna być nadmiernie intensyfikowana. Jednakże obniżono powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej z 1000 m^2 do 900 m^2.
			4.6 Podwyższenie wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m.		**4.6** Dla terenu 4MN/U ustala się w § 25 pkt 5 lit. b wysokość zabudowy:		**X**		**X**	**4.6 Uwaga nieuwzględniona,** ze względu na specyfikę terenów wiejskich, dla których zabudowa mieszkaniowa nie powinna być nadmiernie intensyfikowana.

					„budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe: 10,0 m”.					
5.	30.11.2021 r.	[…]*	**5.1** Dopuszczenie realizacji zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.	Działki nr ew.: 127/5, 127/28, obręb Łąki	**5.1** Dla terenu 1MN/U ustala się w § 25 pkt 1: *„przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa – w formie wolnostojącej”.*		**X**		**X**	**5.1 Uwaga nieuwzględniona,** poprzez dopuszczenie realizacji jedynie zabudowy wolnostojącej ze względu na specyfikę terenów wiejskich, dla których zabudowa mieszkaniowa nie powinna być nadmiernie intensyfikowana.
			5.2 Podwyższenie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej**.**		**5.2** Dla terenu 1MN/U ustala się w § 25 pkt 3 lit. a: *„maksymalna powierzchnia zabudowy:30% powierzchni działki budowlanej”.*		**X**		**X**	**5.2 Uwaga nieuwzględniona,** w związku z brakiem dopuszczenia zabudowy bliźniaczej oraz ze względu na specyfikę terenów wiejskich, dla których zabudowa mieszkaniowa nie powinna być nadmiernie intensyfikowana.
			5.3 Podwyższenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 0,8.		**5.3** Dla terenu 1MN/U ustala się w § 25 pkt 3 lit. c: *„wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6”.*		**X**		**X**	**5.3 Uwaga nieuwzględniona,** w związku z brakiem dopuszczenia zabudowy bliźniaczej oraz ze względu na specyfikę terenów wiejskich, dla których zabudowa mieszkaniowa nie powinna być nadmiernie intensyfikowana.

			5.4 Obniżenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 40%.		**5.4** Dla terenu 1MN/U ustala się w § 25 pkt 3 lit. d: *„minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%”.*		**X**		**X**	**5.4 Uwaga nieuwzględniona,** w związku z brakiem dopuszczenia zabudowy bliźniaczej oraz ze względu na specyfikę terenów wiejskich, dla których zabudowa mieszkaniowa nie powinna być nadmiernie intensyfikowana.
			5.5 Ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: - dla zabudowy wolnostojącej 800 m^2, - dla zabudowy bliźniaczej 500 m^2.		**5.5** Dla terenu 1MN/U ustala się w § 25 pkt 3 lit. e: *„minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2”.*		**X**		**X**	**5.5 Uwaga nieuwzględniona,** w związku z brakiem dopuszczenia zabudowy bliźniaczej oraz ze względu na specyfikę terenów wiejskich, dla których zabudowa mieszkaniowa nie powinna być nadmiernie intensyfikowana. Jednakże obniżono powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej z 1000 m^2 do 900 m^2.
			5.6 Podwyższenie wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m.		**5.6** Dla terenu 1MN/U ustala się w § 25 pkt 5 lit. b wysokość zabudowy: *„budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe: 10,0 m”.*		**X**		**X**	**5.6 Uwaga nieuwzględniona,** ze względu na specyfikę terenów wiejskich, dla których zabudowa mieszkaniowa nie powinna być nadmiernie intensyfikowana.
6.	30.11.2021 r.	[…]*	**6.1** Dopuszczenie realizacji zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.	Działka nr ew.: 124/1, obręb Łąki	**6.1** Dla terenu 10MN ustala się w § 20 pkt 1: *„przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w formie wolnostojącej”.*		**X**		**X**	**6.1 Uwaga nieuwzględniona,** poprzez dopuszczenie realizacji jedynie zabudowy wolnostojącej ze względu na specyfikę terenów wiejskich, dla których zabudowa mieszkaniowa nie powinna być nadmiernie intensyfikowana.

			6.2 Podwyższenie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej**.**		**6.2** Dla terenu 10MN ustala się w § 20 pkt 3 lit. a: *„maksymalna powierzchnia zabudowy:30% powierzchni działki budowlanej”.*		**X**		**X**	**6.2 Uwaga nieuwzględniona,** w związku z brakiem dopuszczenia zabudowy bliźniaczej oraz ze względu na specyfikę terenów wiejskich, dla których zabudowa mieszkaniowa nie powinna być nadmiernie intensyfikowana.
			6.3 Podwyższenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 0,8.		**6.3** Dla terenu 10MN ustala się w § 20 pkt 3 lit. c: *„wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6”*		**X**		**X**	**6.3 Uwaga nieuwzględniona,** w związku z brakiem dopuszczenia zabudowy bliźniaczej oraz ze względu na specyfikę terenów wiejskich, dla których zabudowa mieszkaniowa nie powinna być nadmiernie intensyfikowana.
			6.4 Obniżenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 40%		**6.4** Dla terenu 10MN ustala się w § 20 pkt 3 lit. d: *„minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%”*		**X**		**X**	**6.4 Uwaga nieuwzględniona,** w związku z brakiem dopuszczenia zabudowy bliźniaczej oraz ze względu na specyfikę terenów wiejskich, dla których zabudowa mieszkaniowa nie powinna być nadmiernie intensyfikowana.

			6.5 Ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: - dla zabudowy wolnostojącej 800 m^2, - dla zabudowy bliźniaczej 500 m^2.		**6.5** Dla terenu 10MN ustala się w § 20 pkt 3 lit. e: *„minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m^2”*		**X**		**X**	**6.5 Uwaga nieuwzględniona** – nie wprowadzono postulowanych wielkości minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, natomiast obniżono minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej z 2000 m^2 do 1000 m^2 - analogicznie do ustaleń innych terenów mieszkaniowych w sąsiedztwie. W związku z brakiem dopuszczenia zabudowy bliźniaczej oraz ze względu na specyfikę terenów wiejskich, dla których zabudowa mieszkaniowa nie powinna być nadmiernie intensyfikowana, brak jest uzasadnienia dla zmniejszenia wielkości działki wg treści uwagi.
			6.6 Podwyższenie wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m.		**6.6** Dla terenu 10MN ustala się w § 20 pkt 5 lit. b wysokość zabudowy: *„budynki mieszkalne jednorodzinne: 10,0 m”.*		**X**		**X**	**6.6 Uwaga nieuwzględniona,** ze względu na specyfikę terenów wiejskich, dla których zabudowa mieszkaniowa nie powinna być nadmiernie intensyfikowana.
7.	30.11.2021 r.	[…]*	**7.1** Dopuszczenie realizacji zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.	Działka nr ew.: 125/5, obręb Łąki (teren 10MN)	**7.1** Dla terenu 10MN ustala się w § 20 pkt 1: *„przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w formie wolnostojącej”.*		**X**		**X**	**7.1 Uwaga nieuwzględniona,** poprzez dopuszczenie realizacji jedynie zabudowy wolnostojącej ze względu na specyfikę terenów wiejskich, dla których zabudowa mieszkaniowa nie powinna być nadmiernie intensyfikowana.

			7.2 Ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: - dla zabudowy wolnostojącej 800 m^2, - dla zabudowy bliźniaczej 500 m^2.		**7.2** Dla terenu 10MN ustala się w § 20 pkt 3 lit. e: *„minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m^2”.*		**X**		**X**	**7.2 Uwaga nieuwzględniona** – nie wprowadzono postulowanych wielkości minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej, natomiast obniżono minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej z 2000 m^2 do 1000 m^2 - analogicznie do ustaleń innych terenów mieszkaniowych w sąsiedztwie. W związku z brakiem dopuszczenia zabudowy bliźniaczej oraz ze względu na specyfikę terenów wiejskich, dla których zabudowa mieszkaniowa nie powinna być nadmiernie intensyfikowana, brak jest uzasadnienia dla zmniejszenia wielkości działki wg treści uwagi.
8.	30.11.2021 r.	[…]*	Przeznaczenie całych działek na cele budowlane.	Działki nr ew.: 150/7 i 150/3, obręb Łąki	Dla działek częściowo wyznaczono teren 12MN oraz teren 6R.		**w części X**		**X**	**Uwaga nieuwzględniona w części** dotyczącej południowego fragmentu działki o nr ew. 150/3, dla którego pozostawiono teren rolny zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (przyjętym Uchwałą Nr 157/X/2019, zmienionym Uchwałą Nr 427/XXX/2021). **Uwaga uwzględniona częściowo** poprzez poszerzenie terenów budowlanych w dostosowaniu do istniejących granic działek – dotyczy całej działki nr ew. 150/7 oraz północnego fragmentu działki nr ew. 150/3, dla których wskazano teren dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
9.	02.12.2021 r.	[…]*	Ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej 800 m^2.	Teren oznaczony symbolem 1MN/U.	Dla terenu 1MN/U ustala się w § 25 pkt 3 lit. e: *„minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2”*		**X**		**X**	**Uwaga nieuwzględniona,** ze względu na specyfikę terenów wiejskich, dla których zabudowa mieszkaniowa nie powinna być nadmiernie intensyfikowana. Jednakże obniżono powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej z 1000 m^2 do 900 m^2.

10.	03.12.2021 r.	[…]*	**10.1** Dołączenie działki nr ew. 2/19 do terenu 1MN.	Działka nr ew.: 2/19 obręb Łąki (podzielona na działki nr ew. 2/20 i 2/21)	**10.1** Dla działki nr 2/21 oraz południowej części działki nr 2/20 ustalono teren 1MN/ML, natomiast dla północnej części dz. 2/20 ustalono teren 1ZL		**w części X**		**w części X**	**10.1 Uwaga nieuwzględniona w części** dotyczącej terenu sklasyfikowanego w ewidencji gruntów i budynków jako las (użytki LsVI) tj. północnej części działki nr ew. 2/20, która powstała w wyniku podziału działki nr ew. 2/19. **Uwaga uwzględniona** w pozostałej południowej części działki nr ew. 2/20 i dla całości działki nr ew. 2/21, które zostały włączone do terenu 1MN, zgodnie z postulatem wnioskującego.
			10.2 Zwiększenie w terenach 1MN, 2MN i 11MN maksymalnej wysokości budynków gospodarczych do 12 m.		**10.2** Dla terenów 1MN, 2MN i 11MN zgodnie z § 20 pkt 5 lit. b ustalono wysokość: *„budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa: 12,0 m”* oraz *„budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej:5,0 m”.*		**w części X**		**w części X**	**10.2 Uwaga nieuwzględniona w części** – nie wprowadzono postulowanej wysokości dla budynków gospodarczych, które nie są związane z obsługą rolnictwa lub funkcją inwentarską, natomiast podwyższono ich wysokość z 5,0 m do 6,0 m. **Uwaga uwzględniona** w zakresie pozostawienia dla budynków gospodarczych związanych z obsługą rolnictwa, w tym budynków inwentarskich, wysokości do 12,0 m.
			10.3 Zwężenie dróg 2KD-D i 3KD-D z 10,0 m do 8,0 m, tak jak droga 1KPJ.		**10.3** Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej 2KD-D i 3KD-D.		**w części X**		**w części X**	**10.3 Uwaga nieuwzględniona** w zakresie zawężenia drogi 2KD-D na całej długości, w związku z istniejącymi podziałami geodezyjnymi, uzasadniającymi ich kontynuację. **Uwaga uwzględniona** w zakresie fragmentarycznego zawężenia drogi 2KD-D z 10,0 m do 8,0 m (na odcinku wzdłuż terenu oznaczonego symbolem 4MN) oraz w zakresie zawężenia drogi 3KD-D na całej długości.

11.	06.12.2021 r.	[…]*	Brak zgody na drogi 2KD-D i 3KD-D.	Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami 2KD-D i 3KD-D.	Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami 2KD-D i 3KD-D.		**X**		**X**	**Uwaga nieuwzględniona,** poprzez pozostawienie dróg 2KD-D i 3KD-D w projekcie planu, co wynika z istniejących podziałów geodezyjnych oraz faktu przejęcia przez gminę części działek znajdujących się w liniach rozgraniczających tych dróg. Proponowany układ drogowy w żaden sposób nie narusza granic działek obecnie zainwestowanych. Natomiast w związku z wyznaczeniem w projekcie planu rozległych terenów budowlanych, niezbędne jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej dla przyszłych inwestycji. Dokonano jednak zawężenia drogi 3KD-D na całej długości z 10,0 m do 8,0 m, natomiast drogę 2KD-D fragmentaryczne zawężono z 10,0 m do 8,0 m (na odcinku wzdłuż terenu oznaczonego symbolem 4MN).
12.	05.12.2021 r.	[…]*	**12.1** Przeznaczenie działki nr ew. 16/11 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (np. MN, MN/ML, MN/U, MNz) z możliwością faktycznej zabudowy tj. bez wskazywania strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu (usunięcie na działce i w jej pobliżu terenu 2ZL).	Działka nr ew.: 16/11, obręb Łąki (powstała po podziale działki nr ew. 16/3)	**12.1** Dla działki ustalono tereny oznaczone symbolami 2ZL i 2MN.		**X**		**X**	**12.1 Uwaga nieuwzględniona** – brak możliwości ustalenia dla działki wyłącznie terenów budowlanych ze względu na konieczność ochrony w planie terenów leśnych oraz ze względu na wydaną decyzję Nr 38/2021 z dnia 17 czerwca 2021 r., w której Marszałek Województwa Mazowieckiego nie wyraził zgody na przeznaczenie tych terenów na cele nieleśne. Działka jest częściowo sklasyfikowana w ewidencji gruntów i budynków jako leśna (grunty LsVI). Wskazywane w projekcie planu strefy od lasów wynikają z przepisów odrębnych.
			12.2. Warunkowa zgoda na realizację drogi 2KD-D na działkach nr ew. 16/4 i 16/5 w przypadku uwzględnienia pozostałych postulatów.	Działki nr ew.: 16/4, 16/5, obręb Łąki	**12.2** Dla działek ustalono teren drogi publicznej klasy dojazdowej 2KD-D.		**X**		**X**	**12.2 Uwaga nieuwzględniona,** poprzez pozostawienie drogi 2KD-D w projekcie planu (z fragmentarycznym zawężeniem drogi wzdłuż terenu 4MN z 10,0 m do 8,0 m).

			12.3 Rozszerzenie 2KD-D na całą działkę drogową nr ew. 16/13.	Działka nr ew.: 16/13 obręb Łąki (powstała po podziale działki nr ew. 16/3).	**12.3** Dla działki ustalono częściowo teren 2KD-D i teren 2ZL.		**X**		**X**	**12.3 Uwaga nieuwzględniona.** Brak możliwości ustalenia przeznaczenia działki 16/13 pod teren drogi 2KD-D, ze względu na istniejący las oraz decyzję Nr 38/2021 z dnia 17 czerwca 2021 r., w której Marszałek Województwa Mazowieckiego nie wyraził zgody na przeznaczenie tych terenów na cele nieleśne. Działka jest sklasyfikowana w ewidencji gruntów i budynków jako leśna (grunty LsVI).
13.	06.12.2021 r.	[…]*	**13.1** Przeznaczenie działki nr ew. 16/12 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (np. MN, MN/ML, MN/U, MNz) z możliwością faktycznej zabudowy tj. bez wskazywania strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu (usunięcie na działce i w jej pobliżu terenu 2ZL).	Działka nr ew.: 16/12 obręb Łąki (powstała po podziale działki nr ew. 16/3)	**13.1** Dla działki ustalono tereny oznaczone symbolami 2ZL i 2MN.		**X**		**X**	**13.1 Uwaga nieuwzględniona** – brak możliwości ustalenia dla działki wyłącznie terenów budowlanych ze względu na konieczność ochrony w planie terenów leśnych oraz ze względu na wydaną decyzję Nr 38/2021 z dnia 17 czerwca 2021 r., w której Marszałek Województwa Mazowieckiego nie wyraził zgody na przeznaczenie tych terenów na cele nieleśne. Działka jest częściowo sklasyfikowana w ewidencji gruntów i budynków jako leśna (grunty LsVI). Wskazywane w projekcie planu strefy od lasów wynikają z przepisów odrębnych.
			13.2 Warunkowa zgoda na realizację drogi 2KD-D na działkach nr ew. 16/4 i 16/5 w przypadku uwzględnienia pozostałych postulatów.	Działki nr ew.: 16/4, 16/5 obręb Łąki	**13.2** Dla działek ustalono teren drogi publicznej klasy dojazdowej 2KD-D.		**X**		**X**	**13.2 Uwaga nieuwzględniona,** poprzez pozostawienie drogi 2KD-D w projekcie planu (z fragmentarycznym zawężeniem drogi wzdłuż terenu 4MN z 10,0 m do 8,0 m).
			13.3 Rozszerzenie 2KD-D na całą działkę drogową nr ew. 16/13.	Działka nr ew. 16/13 obręb Łąki (powstała po podziale działki nr ew. 16/3).	**13.3** Dla działki ustalono częściowo teren 2KD-D i teren 2ZL.		**X**		**X**	**13.3 Uwaga nieuwzględniona.** Brak możliwości ustalenia przeznaczenia działki 16/13 pod teren drogi 2KD-D, ze względu na istniejący las oraz decyzję Nr 38/2021 z dnia 17 czerwca 2021 r., w której Marszałek Województwa Mazowieckiego nie wyraził zgody na przeznaczenie tych terenów na cele nieleśne. Działka jest sklasyfikowana w ewidencji gruntów i budynków jako leśna (grunty LsVI).

14.	08.12.2021 r.	[…]*	**14.1** Oznaczenie południowej części terenu 3MN/U jako tereny zmeliorowane to duże nadużycie, ponieważ regularnie stoi tam woda, co wpływa pozytywnie na populację bocianów.	Działki nr ew.: 153/5, 154/8, obręb Łąki	**14.1** Fragment terenu 3MN/U oznaczono jako zmeliorowany siecią drenarską.		**X**		**X**	**14.1 Uwaga nieuwzględniona,** poprzez pozostawienie oznaczenia informacyjnego dotyczącego zasięgu obszarów zmeliorowanych siecią drenarską, co jest zgodne z materiałami pozyskanymi z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie.
			14.2 Kwestionowanie możliwości realizacji zabudowy na działce nr ew. 153/5 (obecnie betonowy płot wzdłuż całości linii działki) i 154/8, ponieważ ograniczyłaby ona możliwość przemieszczania się dzikich zwierząt narażając ludzi na niebezpieczeństwo i straty materialne.		**14.2** Dla działek ustalono teren 3MN/U.		**X**		**X**	**14.2 Uwaga nieuwzględniona** – wskazanie terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (przyjętym Uchwałą Nr 157/X/2019, zmienionym Uchwałą Nr 427/XXX/2021). Brak jest podstaw dla uniemożliwiania realizacji zabudowy w ramach wskazanych działek, mając jednocześnie na uwadze utrzymanie dość ekstensywnego charakteru zabudowy.
			14.3 Kwestionowanie możliwości prowadzenia działalności usługowej w terenie 3MN/U, która może być uciążliwa dla mieszkańców.		**14.3** Dla działek ustalono teren 3MN/U.		**X**		**X**	**14.3 Uwaga nieuwzględniona** – wskazanie terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (przyjętym Uchwałą Nr 157/X/2019, zmienionym Uchwałą Nr 427/XXX/2021). Projekt planu wprowadza działania ochronne dla zabudowy mieszkaniowej zgodnie z § 6 pkt 7 lit. b, c – w zakresie zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz zgodnie z § 6 pkt 9 – w którym określono dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych terenów.

15.	08.12.2021 r.	[…]*	**15.1** Oznaczenie południowej części terenu 3MN/U jako tereny zmeliorowane jest błędne i nie pokrywa się ze stanem faktycznym, ponieważ regularnie stoi tam woda, co stanowi ostoję przyrodniczą dla zwierząt.	Działki nr ew.: 153/5, 154/8, obręb Łąki	**15.1** Fragment terenu 3MN/U oznaczono jako zmeliorowany siecią drenarską.		**X**		**X**	**15.1 Uwaga nieuwzględniona,** poprzez pozostawienie oznaczenia informacyjnego dotyczącego zasięgu obszarów zmeliorowanych siecią drenarską, co jest zgodne z materiałami pozyskanymi z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie.
			15.2 Kwestionowanie możliwości realizacji zabudowy na działce nr ew. 153/5 (obecnie betonowy płot wzdłuż całości linii działki) i 154/8, ponieważ ograniczyłaby ona możliwość przemieszczania się dzikich zwierząt narażając ludzi na niebezpieczeństwo i straty materialne- brak uwzględnienia ścieżek migracyjnych.		**15.2** Dla działek ustalono teren 3MN/U.		**X**		**X**	**15.2 Uwaga nieuwzględniona** – wskazanie w ramach działek terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (przyjętym Uchwałą Nr 157/X/2019, zmienionym Uchwałą Nr 427/XXX/2021). Brak jest podstaw dla uniemożliwiania realizacji zabudowy w ramach wskazanych działek, mając jednocześnie na uwadze utrzymanie dość ekstensywnego charakteru zabudowy.
			15.3 Kwestionowanie możliwości prowadzenia działalności usługowej w obrębie (a zwłaszcza dla działki o nr ew. 153/5), która może być uciążliwa dla mieszkańców.		**15.3** Dla działek ustalono teren 3MN/U.		**X**		**X**	**15.3 Uwaga nieuwzględniona** – wskazanie terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (przyjętym Uchwałą Nr 157/X/2019, zmienionym Uchwałą Nr 427/XXX/2021). Projekt planu wprowadza działania ochronne dla zabudowy mieszkaniowej zgodnie z § 6 pkt 7 lit. b, c – w zakresie zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz zgodnie z § 6 pkt 9 – w którym określono dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych terenów.

16.	08.12.2021 r.	[…]*	Brak zgody na wskazanie na działce terenu lasu oznaczonego symbolem 4ZL.	Działka nr ew. 231/10, obręb Łąki	Dla działki ustalono tereny: 4MN/U i 4ZL.		**X**		**X**	**Uwaga nieuwzględniona** – brak możliwości ustalenia dla działki wyłącznie terenów budowlanych ze względu na konieczność ochrony w planie terenów leśnych oraz ze względu na wydaną decyzję Nr 38/2021 z dnia 17 czerwca 2021 r., w której Marszałek Województwa Mazowieckiego nie wyraził zgody na przeznaczenie tych terenów na cele nieleśne. Działka jest częściowo sklasyfikowana w ewidencji gruntów i budynków jako leśna (grunty LsVI).

* zanonimizowane dane osobowe

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 584/XLII/2022

Rady Miejskiej w Radzyminie

z dnia 21 lutego 2022 r.

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

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy

z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn zm.) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.) zadania własne gminy.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania

i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 4. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r., poz. 716 z późn. zm.) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:
   - planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
   - planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
   - finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy, natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;
2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r., poz. 2028) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 305 z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1129 z późn. zm.).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Radzyminie.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 584/XLII/2022

Rady Miejskiej w Radzyminie

z dnia 21 lutego 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne tworzone dla planu
Rada Miejska w Radzyminie, na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów 01-07, 01-08, 01-02, 01-01 oraz części obrębu Łąki na terenie Miasta i Gminy Radzymin, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.