



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 28 września 2017 r.

Poz. 3741

### UCHWAŁA NR XXXVI/225/2017 RADY MIASTA RADZYŃ PODLASKI

z dnia 30 sierpnia 2017 r.

#### **w sprawie zmiany „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Radzyń Podlaski”.**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446, z późn. zm.), art. 15, art. 16 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), Rada Miasta uchwała, co następuje:

#### **DZIAŁ I.**

#### **Ustalenia ogólne**

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia formalno-prawne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że zmiana „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Radzyń Podlaski” nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Radzyń Podlaski”, przyjętego uchwałą Nr XVIII/144/2000 Rady Miejskiej w Radzynie Podlaskim z dnia 29 czerwca 2000 r.

2. Uchwała się zmianę „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Radzyń Podlaski”, zwaną dalej „zmianą planu”, przyjętego uchwałą Nr XL/240/2006 Rady Miasta Radzyń Podlaski z dnia 26 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 82, poz. 1509 z dnia 12 maja 2006 r.), zmienionego uchwałami Rady Miasta Radzyń Podlaski:

- Nr XI/46/2007 z dnia 30 sierpnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 163, poz. 2920 z dnia 6 listopada 2007 r.),
- Nr XXXVIII/218/2009 z dnia 26 listopada 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 26, poz. 575 z dnia 5 marca 2010 r.),
- Nr X/51/2011 z dnia 30 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 134, poz. 2274 z dnia 12 września 2011 r.),
- Nr XXX/156/2013 z dnia 28 marca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego, poz. 2819 z dnia 29 maja 2013 r.),
- Nr XVIII/102/2016 z dnia 21 marca 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 26 kwietnia 2016 r. poz. 1706);
- w zakresie określonym uchwałą Nr XXIV/145/2016 Rady Miasta Radzyń Podlaski z dnia 29 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Radzyń Podlaski” – zgodnie z poniższym:

1) zmienia się przeznaczenie i granice terenu usług wielobranżowych oznaczonego symbolem B4 U – wyznacza się teren usług wielobranżowych w obrębie części działek nr ew.: 2261/2, 1909/4, 1909/14, 1909/16 oraz działek nr ew. 1909/8, 1909/10, 1909/11, 1909/12, 1909/13, 1909/15, 1909/17, 1909/18 o pow. 2,0590 ha oznaczony symbolem **Z122-U** zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1/1 do niniejszej uchwały;

2) zmienia się przeznaczenie i granice:

a) terenów zabudowy wielofunkcyjnej – mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności, zagrodowej i usługowej oznaczonego symbolem C21 MU,

b) terenów urządzeń obsługi ruchu drogowego (stacji paliw, napraw i diagnostyki pojazdów) oznaczonego symbolem C22 KU,

c) terenów zieleni parkowej oznaczonego symbolem C23 ZP,

– wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej

w obrębie części działek nr ew.: 1422/2, 1422/4, 1422/5, 1422/6, 1424/1, 1424/2, 1425/1, 1425/2 oraz 1426 o pow. 1,2846 ha oznaczony symbolem **Z123-MN,U** zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1/2 do niniejszej uchwały.

3. Celem sporządzenia zmiany planu jest ustalenie przeznaczenia i określenia sposobów zagospodarowania i zabudowy terenów nieruchomości położonych w Radzynie Podlaskim – dla ustalenia nowych funkcji dla ww. terenów, w zakresie umożliwienia wykorzystania przedmiotowych nieruchomości:

1) na cele usług wielobranżowych na terenie o pow. 2,0590 ha ograniczonym od północy ul. Sitkowskiego, od zachodu ul. Lubelską, od wschodu działką nr ew. 1910/1 oraz od południa drogą gminną dojazdową w obrębie działki nr ew. 2163/2;

2) na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej na terenie o pow. 1,2846 ha ograniczonym od północnego-zachodu ul. Międzyrzecką, od południa ul. Nadwitne oraz od wschodu częścią działki nr ew. 1426.

**§ 2. 1.** Treść niniejszej uchwały stanowi część tekstową zmiany planu.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna zmiany planu, zwana dalej „rysunkiem zmiany planu”, sporządzona na mapie zasadniczej w skali w 1:1000, w układzie 2. sekcji;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia dotyczące realizacji zapisanych w zmianie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Radzyń Podlaski inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Miasta Radzyń Podlaski oraz o zasadach ich finansowania;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcia w sprawie uwag do projektu zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Radzyń Podlaski.

**§ 3. 1.** Zmiana planu określa następujące elementy, o których mowa w art. 15. ust. 2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073):

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego w tym krajobrazów kulturowych;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073);
    - **z wyjątkiem – nie odnoszących się do terenów objętych planem:**
      - 1) zabytków oraz obiektów dóbr kultury współczesnej;
      - 2) obszarów i obiektów przyrodniczych objętych ścisłą ochroną, w szczególności obszarów Natura 2000 oraz pomników przyrody;
      - 3) obszarów chronionego krajobrazu;
      - 4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
      - 5) obszarów osuwania się mas ziemnych;
      - 6) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
      - 7) terenów górniczych.
2. Zmiana planu określa następujące elementy, o których mowa w art. 15. ust. 3. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073):
- 1) kolorystykę obiektów budowlanych;
  - 2) pokrycie dachów;
  - **z wyjątkiem – nie odnoszących się do terenów objętych planem:**

- 1) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) terenów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 5) terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 8) terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 9) pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 10) terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
- 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

3. Rysunek zmiany planu, o którym mowa w § 1. ust. 3 pkt 1., obejmuje:

- 1) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 2) skalę rysunku planu miejscowego w formie liczbowej i liniowej;
- 3) granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
- 4) granice administracyjne;
- 5) granice terenów objętych planem miejscowym;
- 6) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i ich oznaczenia;
- 7) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu;
- 8) granice i oznaczenia obiektów oraz terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych z wyjątkiem nie występujących w granicach objętych planem terenów górniczych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

## **Rozdział 2.**

### **System notacji zmiany planu**

§ 4. 1. Ustalenia dla terenów objętych zmianą planu, obejmują elementy wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), w szczególności:

- 1) przeznaczenie;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania.

2. Na rysunku zmiany planu stosuje się:

- 1) ustalenia liniowe (linie rozgraniczające i oznaczenia graficzne):
  - a) wyznacza się liniami rozgraniczającymi ciągłymi tereny o różnym przeznaczeniu oraz warunkach zagospodarowania oraz wyznacza się główne elementy infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - b) oznaczenia stref oznaczają się wyróżnikami graficznymi – określonymi w legendzie do rysunku zmiany planu, przy czym dodatkowymi wyróżnikami cyfrowo-literowymi oznaczają się ich granice;
- 2) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - a) pozycja 1 – wprowadza się identyfikator literowy „Z” przed właściwym oznaczeniem cyfrowo-literowym,
  - b) pozycja 2 – wprowadza się liczbę porządkową,
  - c) pozycja 3 – wprowadza się symbol literowy przeznaczenia;
- 3) w przypadku, gdy określony teren położony jest w więcej niż jednej strefie ochronnej lub uciążliwości, albo na kilku obszarach funkcjonalnych – obowiązują łączne warunki zagospodarowania tego terenu;
- 4) ustalenia zmiany planu należy odczytywać łącznie, tj. rysunek zmiany planu łącznie z tekstem zmiany planu.

3. W ustaleniach zmiany planu stosuje się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) U – tereny usług wielobranżowych;
- 2) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej.

4. W ustaleniach zmiany planu stosuje się następujące cyfrowo-literowe oznaczenia granic stref uciążliwości, stref ochronnych i funkcjonalnych (strategicznych), przy czym umieszcza się na rysunku planu o przy symbolach poszczególnych terenów objętych zmianą planu – oznaczenia przynależności do stref wymagających spełnienia szczególnych warunków zagospodarowania:

- 1) Strefę Ochrony Konserwatorskiej B terenu części folwarcznej zespołu „Guberni” w Radzynie Podlaskim oznaczoną na rysunku zmiany planu graficznie i wyróżnikiem cyfrowo-literowym 5K-B5;
- 2) strategiczną strefę aglomeracji miejskiej oznaczoną na rysunku zmiany planu wyróżnikiem cyfrowym nr 2;

- 3) strategiczną strefę kontrolowanej urbanizacji i ochrony widokowej Śródmieścia oznaczoną na rysunku zmiany planu wyróżnikiem cyfrowym nr 4;
- 4) strategiczną strefę przekształceń i rehabilitacji oznaczoną na rysunku zmiany planu wyróżnikiem cyfrowym nr 19;
- 5) strategiczną strefę rewitalizacji oznaczoną na rysunku zmiany planu wyróżnikiem cyfrowym nr 22.

5. Zmiana planu zawiera następujące elementy informacyjne:

- 1) wynikające z treści mapy zasadniczej, na rysunku planu stanowiącym zał. nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt 2 – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt 3 – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały wraz z załącznikami;
- 2) treści planu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, warunki oraz zasady użytkowania i zagospodarowania terenów objętych planem, określone tekstem oraz rysunkiem planu;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć treść zał. nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć, ustaloną zmianą planu w obrębie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, przeważające przeznaczenie terenów, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty funkcjonalne i przestrzenne;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć, ustaloną zmianą planu w obrębie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, uzupełniające przeznaczenie terenów, którego obecność jest niezbędna, pożądana lub możliwa na terenach o określonym przeznaczeniu podstawowym;
- 7) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie na rysunku zmiany planu rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 8) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) działkach sąsiednich – należy przez to rozumieć znaczenie, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) zabudowie – należy przez to rozumieć podstawowe elementy zagospodarowania działki budowlanej w formie budynku lub zespołu budynków – istniejących, lub projektowanych, oraz w formie innych niż budynki, obiektów budowlanych – istniejących lub projektowanych;
- 11) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków – w znaczeniu określonym w przepisach w sprawie

- warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- b) wysokości, innych niż budynki, obiektów budowlanych – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość liczoną od najniższego punktu styczności tych obiektów z poziomem terenu istniejącego do najwyższego punktu tych obiektów;
- 12) wskaźnikach zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć znaczenie, o którym mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć minimalne odległości projektowanej zabudowy od krawędzi jezdni, określone z uwzględnieniem przepisów o drogach publicznych oraz przyjętego w zmianie planu systemu zabudowy i warunków lokalnych – linie zabudowy nie dotyczą: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń pod wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych oraz infrastruktury telekomunikacyjnej, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 14) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach o spadku połąci dachowych pod kątem większym niż 15°;
- 15) zieleni – należy przez to rozumieć tereny w znaczeniu określonym w przepisach o ochronie przyrody;
- 16) infrastrukturze technicznej i komunikacji – należy przez to rozumieć sieci rozdzielcze, przyłącza i lokalne urządzenia infrastruktury technicznej związane z uzbrojeniem określonego terenu oraz dojścia, dojazdy, miejsca postojowe i parkingowe;
- 17) środowisku, ochronie środowiska, kształtowaniu środowiska – należy przez to rozumieć elementy, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska;
- 18) krajobrazie kulturowym – należy przez to rozumieć przestrzenie w znaczeniu określonym przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 19) usługach wielobranżowych – należy przez to rozumieć:
- a) usługi publiczne, w tym obiekty użyteczności publicznej (urzędy, siedziby administracji, straży pożarnej oraz inne, o podobnym charakterze),
  - b) usługi niepubliczne, w tym: obiekty rzemiosła usługowego oraz inne o podobnym charakterze;
- 20) usługi nieuciążliwe – rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, którego ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki budowlanej (terenu inwestycji), na której prowadzona jest określona działalność;
- 21) najlepszych dostępnych technikach (przy podejmowaniu przedsięwzięć) – należy przez to rozumieć technologie i metody prowadzenia działalności, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska;
- 22) przewidywanym zasięgu przekroczeń standardów jakości środowiska – należy przez to rozumieć znaczenie, o którym mowa w przepisach prawa ochrony środowiska;
- 23) obszarze funkcjonalnym oraz strefie ochronnej (bezpieczeństwa), lub uciążliwości, lub przewidywanym zasięgu przekroczeń standardów jakości środowiska – należy przez to rozumieć zespół terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o ustalonej, wspólnej polityce przestrzennej, określonej poprzez

szczególne warunki zagospodarowania tych terenów (nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia);

24) terenach zainwestowanych – należy przez to rozumieć tereny w granicach działek budowlanych z obiektami kubaturowymi i urządzeniami towarzyszącymi;

25) terenach nie zainwestowanych – należy przez to rozumieć tereny w granicach działek budowlanych bez obiektów kubaturowych i urządzeń towarzyszących;

26) mieście – należy przez to rozumieć część obszaru miasta Radzyń Podlaski objętą zmianą planu, w granicach oznaczonych na rysunku zmiany planu.

2. Jeśli w uchwale mowa o przepisach odrębnych, należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy określone w ustawach oraz aktach wykonawczych do tych ustaw – poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktami do niej wykonawczymi,

i poza ustaleniami niniejszej zmiany planu.

## **DZIAŁ II.**

**Ustalenia wynikające z zasad polityki funkcjonalno-przestrzennej, określonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Radzyń Podlaski” oraz w zakresie ochrony środowiska i ochrony przed zagrożeniami środowiskowymi**

### **Rozdział 1.**

**Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym**

§ 6. 1. Przy kształtowaniu architektury, należy komponować nową zabudowę z uwzględnieniem warunków lokalizacji dla prawidłowego powiązania z otoczeniem – poprzez stosowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w § 9 - § 10.

2. W kształtowaniu przestrzeni o charakterze publicznym należy stosować:

- 1) pastelową kolorystykę obiektów z wykluczeniem jaskrawych barw oraz agresywnych form zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 2) zieleni – urządzonej, parkowej z uwzględnieniem historycznych uwarunkowań oraz lokalnego charakteru i składu gatunkowego roślin.

### **Rozdział 2.**

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 7. 1. Ustalenia w zakresie ochrony zasobów środowiska:

- 1) obowiązuje ochrona wód powierzchniowych i podziemnych, poprzez:
  - a) podporządkowanie sposobu zagospodarowania terenów poprawie stanu i zasobów wód powierzchniowych,
  - b) utrzymanie zasobów wód powierzchniowych i podziemnych z zapewnieniem właściwych warunków ich wykorzystania oraz podwyższenia ich stanu ekologicznego,
  - c) uporządkowanie gospodarki ściekowej i odpadami – budowę sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków oraz niedopuszczanie do powstawania nieformalnych składowisk odpadów;
- 2) obowiązuje ochrona klimatu akustycznego – poprzez stosowanie urządzeń i zabezpieczeń dla utrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach z zakresu ochrony środowiska;
- 3) obowiązuje ochrona stanu powietrza atmosferycznego – poprzez zakaz przekraczania dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń atmosferycznych zgodnie z przepisami w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu;
- 4) obowiązuje ochrona powierzchni ziemi – poprzez racjonalne wykorzystanie gruntów w terenach przeznaczonych do zainwestowania, z zachowaniem ustalonych niniejszą zmianą planu proporcji pomiędzy



wskaźnikami powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych terenów budowlanych;

5) obowiązuje ochrona szaty roślinnej – poprzez:

- a) kształtowanie istniejących terenów zieleni – poprzez właściwe ich wykorzystanie, nie powodujące zanieczyszczenia, uszkodzenia lub degradacji tych terenów,
- b) dogęszczanie istniejących terenów zieleni – zgodnie z lokalnymi ekosystemami.

2. Ustalenia w zakresie ochrony przed zagrożeniami środowiskowymi:

1) w zakresie oddziaływania przedsięwzięć na środowisko zakazuje się:

- a) prowadzenia działalności w sposób powodujący naruszenie standardów jakości środowiska oraz pogorszenie warunków środowiska terenów sąsiednich, lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej wytwórczej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych poziomów oddziaływania na środowisko – poprzez emisję substancji i energii, a zwłaszcza wytwarzanie: hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczanie powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności lokalizację zakładów, które ze względu na profil działalności zaliczane są do zakładów o zwiększonym oraz dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (z użyciem substancji niebezpiecznych) – przedmiotowe zakazy nie dotyczą inwestycji związanych z realizacją inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi terenów objętych zmianą planu,
- b) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;

2) w zakresie oddziaływania przedsięwzięć na środowisko nakazuje się wybór przedsięwzięć o znikomej skali oddziaływania na środowisko stosujących odpowiednie rozwiązania technologiczne i materiałowe, w tym technologie spełniające kryteria „najlepszych dostępnych technik”;

3) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej zakazuje się:

- a) wprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ścieków,
- b) wprowadzania wszelkich ścieków do: wód podziemnych, ziemi na obszarach płytkiego występowania użytkowanych wód podziemnych przykrytych utworami przepuszczalnymi, śródlądowych wód powierzchniowych i do ziemi, jeżeli byłoby to sprzeczne z wymogami wynikającymi z ustanowienia stref ochronnych źródeł ujęć wody;

4) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej nakazuje się:

- a) podłączenie ośrodków usługowych do zbiorczej kanalizacji sanitarnej lub przejściowo do oczyszczalni indywidualnych,
- b) w przypadku realizacji sieci kanalizacji deszczowej – sukcesywne oczyszczanie ścieków deszczowych z zanieczyszczeń ropopochodnych i części stałych – przed ich odprowadzeniem do wód powierzchniowych;

5) w zakresie gospodarki odpadami zakazuje się składowania odpadów poza miejscami do tego celu wyznaczonych;

6) w zakresie gospodarki odpadami nakazuje się selektywną zbiórkę odpadów oraz zapewnienie możliwości selektywnego gromadzenia odpadów na każdym terenie inwestycyjnym w terenach budowlanych;

7) w zakresie potrzeb cieplnych i energetycznych oraz systemów przewietrzania zakazuje się:

- a) niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń z placów budowy,
- b) stosowania systemów grzewczych o wysokim stopniu zasilania;

8) w zakresie potrzeb cieplnych i energetycznych oraz systemów przewietrzania nakazuje się:

- a) ograniczenie emisji zanieczyszczeń z procesów energetycznego spalania,
  - b) w odniesieniu do zabudowy istniejącej – wprowadzanie wysokowydajnych kotłów nowej generacji do spalania wyselekcjonowanych paliw stałych (np. z paleniskami fluidalnymi, z paleniskami niskoemisyjnymi, z recyrkulacją), zmianę systemu opalania z węglowego na gazowe, olejowe lub elektryczne, czy też wykorzystanie do wytwarzania ciepła biomasy i innych odnawialnych źródeł energii,
  - c) w odniesieniu do nowej zabudowy – stosowanie wyłącznie paliw ekologicznie czystych z zastosowaniem technologii zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów (gaz, lekki olej opałowy, energia elektryczna, energia słoneczna oraz inne niekonwencjonalne i odnawialne źródła energii),
  - d) uwzględnienie i zachowanie w systemach zabudowy – naturalnych systemów przewietrzania;
- 9) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym – obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji obiektów, określone w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania tych poziomów, i o ochronie przed polem elektromagnetycznym zw. z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi;
- 10) w zakresie ochrony przed niekorzystnymi warunkami budowlanymi, ze względu na położenie w obrębie obszarów o średnio korzystnych i mało korzystnych warunkach geologicznych – przy realizacji obiektów budowlanych obowiązuje dostosowanie działalności inwestycyjnej i sposobu posadowienia oraz konstrukcji obiektów do występujących zagrożeń.

### 3. Ustalenia w zakresie ochrony przyrody:

- 1) ze względu na położenie terenów objętych zmianą planu w sąsiedztwie korytarza ekologicznego rzeki Białki obowiązuje ochrona zieleni naturalnej – zadrzewień i zakrzewień, oraz zakaz przerywania utrwalonych ciągów ekologicznych w przypadkach niezbędnych – wykonanie przepustów ekologicznych;
- 2) przy wprowadzaniu nowych gatunków i kształtowaniu nowych form zieleni należy uwzględnić rodzimy, naturalny skład gatunkowy roślin.

4. Ustalenia w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego – obowiązuje utrzymanie historycznych powiązań z otoczeniem poprzez kontynuację wartościowych zasad:

- 1) kompozycji zabudowy – zagospodarowania przestrzennego i linii zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- 2) kształtowania zabudowy – skali zabudowy (parametrów zabudowy) oraz form zabudowy (detalu architektonicznego) i materiałów budowlanych według ustaleń określonych w dziale II rozdziale 4 § 8 oraz w dziale III rozdziale 1 § 10 oraz § 11.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 8. 1. Ochronę dziedzictwa kulturowego należy zapewnić poprzez harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejące układy urbanistyczno-architektoniczne w nawiązaniu do współczesnych uwarunkowań jako kontynuacja rozwoju obecnej struktury zabudowy.

2. Teren Z122-U objęty zmianą planu położony jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską w postaci Strefy Ochrony Konserwatorskiej „B” w Radzynie Podlaskim terenu części folwarcznej zespołu „Guberni”.
3. W Strefie Ochrony Konserwatorskiej „B” terenu części folwarcznej zespołu „Guberni”

w Radzynie Podlaskim (w zachodnim otoczeniu obszaru Guberni) wpisanej do ewidencji zabytków, oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem 5K-B5 – obowiązuje spełnienie warunków konserwatorskich:

- 1) uporządkowanie funkcjonalno-przestrzenne obszaru;
- 2) zachowanie i konserwacja dawnych obiektów folwarcznych;
- 3) rehabilitacja obiektów powodujących degradację przestrzenną otoczenia zespołu „Guberni”;
- 4) ochrona starodrzewia;
- 5) nowe obiekty architektoniczne należy komponować w sposób nie powodujący przekształceń przestrzennych w obrębie historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych, poprzez ukształtowanie nawiązujące do tradycyjnych form regionalnych i historycznych, jako obiekty wyodrębnione z lokalnej struktury na zasadzie pozytywnego kontrastu zielenią urządzoną, w związku z czym wprowadza się następujące zasady:
  - a) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) z możliwością dostosowania projektowanych obiektów do gabarytów zabudowy istniejącej,
  - b) rozczłonkowana bryła, dachy dwuspadowe lub wielopłociowe,
  - c) wyklucza się lokalizację budowli dysharmonizujących przestrzeń historycznie ukształtowaną w formie masztów wysokościowych i stacji bazowych telefonii komórkowej;
  - d) przy realizacji nawierzchni urządzeń komunikacji (dojazdów, parkingów) obowiązuje stosowanie materiałów tradycyjnych, m. in. elementów – kamiennych, drewnianych, ceramicznych lub materiałów współczesnych nawiązujących do materiałów tradycyjnych, m. in. elementów betonowych,
  - e) obowiązuje stosowanie dyskretnych w formie i kolorystyce obiektów architektonicznych z zastosowaniem materiałów tradycyjnych, m. in. kamiennych, drewnianych, ceramicznych, szklanych, żeliwnych.

### **DZIAŁ III.**

#### **Ustalenia szczegółowe**

##### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów**

**§ 9. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem Z122-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - usługi wielobranżowe – pow. sprzedaży w obiektach handlowych do 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa techniczno-gospodarcza,
  - b) urządzenia infrastruktury techniczne (uzbrojenie terenu),
  - c) urządzenia komunikacji (drogi dojazdowe i wewnętrzne, miejsca parkingowe i postojowe),
  - d) zieleń –urzadzona, parkowa nawiązująca do lokalnych gatunków naturalnych,
  - e) urządzenia rekreacyjne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) zasady kształtowania zabudowy usługowej;

- dopuszcza się realizację zabudowy wolnostojącej,
- wysokość zabudowy – max 12 m n. p. t.,
- rozczłonkowana bryła,
- kondygnacje nadziemne – max 2, w tym poddasze użytkowe,
- podpiwniczenie – max 0,5 m n. p. t.,
- dachy spadziste, dwuspadowe lub wielopołaciowe;

b) zasady kształtowania zabudowy technicznej i gospodarczej:

- dopuszcza się realizację zabudowy wolnostojącej,
- wysokość zabudowy – max 7 m n. p. t.
- zwarta bryła,
- kondygnacje nadziemne – max 2, w tym poddasze użytkowe,
- podpiwniczenie – max 0,5 m n. p. t.,
- dachy spadziste, dwuspadowe lub wielopołaciowe;

c) dopuszcza się:

- utworzenie dodatkowej kondygnacji – w przypadku adaptacji poddasza nieużytkowego zabudowy istniejącej na cele użytkowe,
- dostosowanie wysokości budynków do lokalnych uwarunkowań – w przypadku rozbudowy obiektów istniejących, konieczności nawiązania do występujących parametrów spadków dachu i wysokości obiektów oraz szczególnych warunków technologicznych i użytkowych;

4) zasady kształtowania zieleni – urządzonej, parkowej:

- a) ompozycje roślinne (system nasadzeń i skład gatunkowego roślin) należy dostosować do charakteru zabytkowego otoczenia oraz stosować wyłącznie rodzime, lokalne gatunków flory,
- b) system zieleni winien umożliwiać prowadzenie ciągów infrastruktury technicznej,
- c) przy realizacji zieleni wzdłuż tras komunikacyjnych sposób wprowadzania zieleni winien zapewniać zachowanie bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- d) wzdłuż ul. Sitkowskiego oraz od strony wschodniej terenu (przy granicy z założeniem pałacowo-parkowym zespołu Guberni) obowiązuje wprowadzenie nowych nasadzeń w postaci szpaleru drzew;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) uzbrojenie terenu poprzez podziemne przyłącza wodno-kanalizacyjne oraz gazowe i elektroenergetyczne, z istniejących sieci wzdłuż dróg publicznych (ul. Sitkowskiego, ul. Lubelskiej oraz ul. Jana Pawła) lub z sąsiednich terenów zabudowanych,

b) pozostałe ustalenia – § 11 ust. 1;

6) zasady obsługi komunikacyjnej oraz kształtowania nawierzchni drogowych:

- a) obsługa komunikacyjna poprzez drogi publiczne (ul. Sitkowskiego, ul. Lubelską),
- b) rozwiązania materiałowe nawierzchni tras pieszych, pieszo-jezdnych i jezdnych dróg (ulic) dojazdowych według § 8 ust. 3 pkt 2 lit. a,

c) pozostałe ustalenia – § 11 ust. 2;

7) zasady realizacji miejsc do parkowania pojazdów:

a) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów w ilości min 3 miejsca do parkowania pojazdów /każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, w tym min 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

b) ustala się naziemny lub podziemny system realizacji miejsc do parkowania pojazdów oraz realizację tych miejsc systemem wewnętrznym – w granicach działki budowlanej (terenu inwestycji);

8) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy – max 70 % powierzchni terenu inwestycji,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min 30 % powierzchni terenu inwestycji,

c) intensywność zabudowy – 1,0 - 2,5;

9) zasady kształtowania linii zabudowy – wg rysunku zmiany planu.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem Z122-U ustala się szczególne warunki zagospodarowania:

1) zakazuje się:

a) prowadzenia działalności w sposób powodujący naruszenie standardów jakości środowiska – w szczególności pogorszenie warunków środowiska terenów sąsiednich,

b) stosowania bezodpływowych zbiorników ścieków;

2) nakazuje się:

a) dostosowanie rozwiązań projektowych do lokalnych, hydrogeologicznych warunków budowlanych i potencjalnych zagrożeń,

b) realizację kompleksowego zakresu uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej – w szczególności z rozwiązaniem gospodarką odpadami, systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków – obowiązuje podłączenie do zbiorczej kanalizacji sanitarnej,

c) wprowadzanie zieleni izolacyjnej i parawanowej (osłonowej) systemem nasadzeń pojedynczych, kępowych lub szpalerowych, z zastosowaniem gęstych krzewów oraz niskich i wysokich drzew;

3) dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych, ciągów: pieszych, rowerowych i pieszo-jezdnym oraz miejsc parkingowych i postojowych,

4) obowiązuje wyposażenie terenu inwestycji w dojazdy pożarowe oraz sieć hydrantów przeciwpożarowych.

**§ 10. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem Z123-MN,U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa (usługi wielobranżowe);

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,

b) zabudowa techniczno-gospodarcza,

c) zieleń urządzona,

d) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji (uzbrojenie terenu oraz drogi dojazdowe wewnętrzne, miejsca postojowe);

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej:
- dopuszcza się realizację zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej oraz zabudowy szeregowej,
  - wysokość budynków – max 12 m n. p. t.,
  - rozczłonkowana bryła,
  - kondygnacje nadziemne – max 2, w tym poddasze użytkowe,
  - podpiwniczenie – max 0,5 m n. p. t.,
  - dachy spadziste, dwuspadowe lub wielopołaciowe;
- b) zasady kształtowania zabudowy usługowej (usług wielobranżowych):
- dopuszcza się realizację zabudowy wolnostojącej,
  - wysokość budynków – max 12 m n. p. t.,
  - rozczłonkowana bryła,
  - kondygnacje nadziemne – max 2, w tym poddasze użytkowe,
  - podpiwniczenie – max 0,5 m n. p. t.,
  - dachy spadziste;
- c) zasady kształtowania zabudowy technicznej i gospodarczej:
- dopuszcza się realizację zabudowy wolnostojącej
  - wysokość zabudowy – max 7 m n. p. t.
  - zwarta bryła,
  - kondygnacje nadziemne – max 2, w tym poddasze użytkowe,
  - podpiwniczenie – max 0,5 m n. p. t.,
  - dachy spadziste, dwuspadowe lub wielopołaciowe;
- d) dopuszcza się:
- sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej,
  - utworzenie dodatkowej kondygnacji – w przypadku adaptacji poddasza nieużytkowego zabudowy istniejącej na cele użytkowe,
  - dostosowanie wysokości budynków do lokalnych uwarunkowań – w przypadku rozbudowy obiektów istniejących, konieczności nawiązania do występujących parametrów spadków dachu i wysokości obiektów oraz szczególnych warunków technologicznych i użytkowych;
- 4) zasady kształtowania zieleni – urządzonej, parkowej:
- a) kompozycje roślinne (system nasadzeń i skład gatunkowego roślin) należy dostosować do charakteru zabytkowego otoczenia oraz stosować wyłącznie rodzime, lokalne gatunków flory,
- b) system zieleni winien umożliwiać prowadzenie ciągów infrastruktury technicznej,
- c) przy realizacji zieleni wzdłuż tras komunikacyjnych sposób wprowadzania zieleni winien zapewniać zachowanie bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) uzbrojenie terenu poprzez przyłącza wodno - kanalizacyjne oraz gazowe

i elektroenergetyczne z istniejących sieci wzdłuż dróg publicznych (ul. Miedzyrzeckiej oraz ul. Nadwitne) lub z sąsiednich terenów zabudowanych,

b) pozostałe ustalenia – § 11 ust. 1;

6) zasady obsługi komunikacyjnej oraz kształtowania nawierzchni drogowych:

a) poprzez drogi publiczne (ul. Miedzyrzecką oraz ul. Nadwitne),

b) rozwiązania materiałowe nawierzchni tras pieszych, pieszo-jezdnych i i jezdnych dróg (ulic) dojazdowych) według § 8 ust. 3 pkt 2 lit. a,

c) pozostałe ustalenia – § 11 ust. 2;

7) zasady kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej:

- powierzchnia biologicznie czynna – min 10% powierzchni terenu inwestycji,

- powierzchnia zabudowy – max 90% powierzchni terenu inwestycji;

b) dla usług wielobranżowych:

- intensywność zabudowy – w dostosowaniu do istniejącej zabudowy, projektowanej funkcji i wymagań technologicznych,

- powierzchnia biologicznie czynna – min 10% terenu inwestycji;

8) zasady kształtowania linii zabudowy – wg rysunku zmiany planu.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem Z123-MN,U ustala się szczególne warunki zagospodarowania:

1) zakazuje się:

a) prowadzenia działalności w sposób powodujący naruszenie standardów jakości środowiska – w szczególności pogorszenie warunków środowiska terenów sąsiednich,

b) stosowania bezodpływowych zbiorników ścieków;

2) nakazuje się:

a) dostosowanie rozwiązań projektowych do lokalnych, hydrogeologicznych warunków budowlanych i potencjalnych zagrożeń,

b) realizację kompleksowego zakresu uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej – w szczególności z rozwiązaniem gospodarką odpadami, systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków – obowiązuje podłączenie do zbiorczej kanalizacji sanitarnej,

c) wprowadzanie zieleni izolacyjnej i parawanowej (osłonowej) systemem nasadzeń pojedynczych, kępowych lub szpalerowych, z zastosowaniem gęstych krzewów oraz niskich i wysokich drzew;

3) dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych, ciągów: pieszych, rowerowych i pieszo-jezdnych oraz miejsc parkingowych i postojowych,

4) obowiązuje wyposażenie terenu inwestycji w dojazdy pożarowe oraz sieć hydrantów przeciwpożarowych.

**§ 11. 1.** Dla terenów objętych zmianą planu ustala się następujące dodatkowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz powiązań z układem zewnętrznym:

1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej lub poprzez jej rozbudowę i budowę nowych urządzeń;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych lub poprzez ich rozbudowę i budowę nowych urządzeń elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, docelowo planuje się likwidację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz wprowadzenie podziemnej sieci infrastruktury elektroenergetycznej;

- 3) zaopatrzenie telekomunikacyjne – z istniejącej sieci lub poprzez jej rozbudowę i budowę nowych obiektów i urządzeń łączności przewodowej i bezprzewodowej;
- 4) zaopatrzenie w gaz – z istniejących sieci gazowych lub poprzez ich rozbudowę i budowę nowych urządzeń;
- 5) zaopatrzenie w ciepło – z istniejących sieci ciepłowniczych lub poprzez ich rozbudowę i budowę nowych urządzeń, lub z lokalnych źródeł ciepła – z preferencjami dla paliw czystych ekologicznie (energii elektrycznej, lekkiego oleju opałowego, gazu ziemnego oraz innych, niekonwencjonalnych oraz odnawialnych źródeł energii);
- 6) gospodarka ściekowa – obowiązuje utylizacja i odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji zbiorczej lub do własnej, indywidualnej oczyszczalni ścieków – zakaz odprowadzania ścieków do wód i gleby bez oczyszczenia oraz stosowania bezodpływowych zbiorników ścieków;
- 7) gospodarka odpadami – gromadzenie stałych odpadów we właściwych pojemnikach w systemie zorganizowanym;
- 8) powiązania z układem zewnętrznym poprzez podłączenie projektowanych elementów infrastruktury technicznej do istniejącego uzbrojenia oraz poprzez rozbudowę i budowę nowych urządzeń;
- 9) dopuszcza się realizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej nie wyznaczonych na rysunku zmiany planu – stosownie do określonych dla poszczególnych terenów: przeznaczeniem podstawowym oraz przeznaczeniem dopuszczalnym.

2. Dla terenów objętych zmianą planu ustala się następujące dodatkowe zasady obsługi komunikacyjnej oraz powiązań z układem zewnętrznym:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów winna odbywać się:
  - a) terenu Z122-U poprzez drogi publiczne (ul. Sitkowskiego, ul. Lubelską),
  - b) terenu Z123-MN,U poprzez drogi publiczne (ul. Międzyrzecka, ul. Nadwitne),
  - c) warunkiem podłączenia terenów budowlanych do dróg publicznych jest zapewnienie płynności ruchu po włączeniu dodatkowego strumienia ruchu z projektowanych obiektów – należy ograniczać liczbę projektowanych zjazdów oraz stosować wspólne rozwiązania komunikacyjne poprzez wykorzystanie istniejących zjazdów lub drogi wewnętrzne (dojazdowe) – przedmiotowe ustalenia odnoszą się do dróg publicznych;
- 2) obowiązuje zapewnienie dojazdów pożarowych do wszystkich jednostek i zespołów zabudowy;
- 3) powiązania z układem zewnętrznym winno odbywać się poprzez podłączenie projektowanych elementów infrastruktury komunikacyjnej:
  - a) terenu Z122-U poprzez drogi publiczne (ul. Sitkowskiego oraz ul. Lubelską),
  - b) terenu Z123-MN,U poprzez drogi publiczne (ul. Międzyrzecką oraz ul. Nadwitne) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-jezdnych oraz dróg dojazdowych nie wyznaczonych na rysunku planu – zgodnie z określonymi dla poszczególnych terenów: przeznaczeniem podstawowym oraz przeznaczeniem dopuszczalnym.

3. Dla terenów objętych zmianą planu ustala się następujące dodatkowe zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy w granicach wydzielonych geodezyjnie działek budowlanych;
- 2) dopuszcza się działalność inwestycyjną w obrębie istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacji, oraz odstępstwa od określonych w Dziale III zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników wykorzystania terenów – przy dokonywaniu uzupełnień i przekształceń w obrębie istniejącej



zabudowy, tj. przy przeprowadzaniu remontów bieżących, kapitalnych oraz przy przebudowie istniejących obiektów budowlanych;

- 3) ze względu na niejednorodne warunki budowlane na obszarze miasta,  
w szczególności niestabilny poziom wód gruntowych, wszelką działalność inwestycyjną w zakresie realizacji obiektów kubaturowych należy dostosować do występujących zagrożeń;
- 4) na terenach położonych w strategicznej strefie aglomeracji miejskiej, oznaczonej na rysunku zmiany planu numerem 2, dopuszcza się intensywną urbanizację – dla dalszego rozwoju miasta – zgodnie z ustaleniami zmiany planu;
- 5) na terenach położonych w strategicznej strefie kontrolowanej urbanizacji i ochrony widokowej Śródmieścia oznaczonej na rysunku zmiany planu numerem 4, obowiązuje:
  - a) architektura nowych budynków w nawiązaniu do tradycyjnych form regionalnych lub współczesnego otoczenia, jako obiekt współtworzący pierzeje uliczne lub wyodrębniony z lokalnej struktury, na zasadzie pozytywnego kontrastu z zielenią urządzoną,
  - b) układy urbanistyczne w nawiązaniu do tradycyjnej sieci dróg oraz historycznych podziałów własnościowych, lub współczesnych uwarunkowań;
- 6) na terenach położonych w strategicznej strefie przekształceń i rehabilitacji oznaczonej na rysunku zmiany planu numerem 19, obowiązuje:
  - a) przy kształtowaniu wewnątrz urbanistycznych pierzei drogowych wyznaczających przestrzeń publiczną – tworzenie ciągów frontowych elewacji w linii zabudowy z tradycyjną tolerancją jej przesunięcia, w dostosowania się do linii, jaką tworzy większość usytuowanych wzdłuż dróg budynków, w sytuacji dopełniania istniejącej zabudowy (tzw. plomby) oraz uwzględnienie elementów kompozycji w zakresie: gabarytów, rytmiki podziałów elewacji, materiałów wykończeniowych, rodzaju nawierzchni, rodzaju zieleni i innych elementów wystroju zewnętrznego oraz towarzyszącego zagospodarowania,
  - b) przy kształtowaniu wewnątrz urbanistycznych pierzei pasaży handlowych wyznaczających przestrzeń publiczną:
    - lokalizowanie wzdłuż pasaży obiektów usługowych usytuowanych frontem do osi pasaży, wzdłuż ciągłej, zwartej linii zabudowy,
    - przerwy w linii zabudowy dopuszcza się w przypadku urządzania przejść pieszych, niezbędnych dojazdów oraz w sytuacjach szczególnych,
    - cofnięcie elewacji frontowych od ustalonej linii zabudowy, możliwe tylko w przypadku wykorzystania powstałej przestrzeni pod urządzenia ogólnodostępne, bezpośrednio związane z usługami (ogródki kawiarniane, miejsca ekspozycji, zieleni urządzona, place itp.),
    - przy realizacji nowych budynków oraz przebudowie i modernizacji wzdłuż pasaży budynków istniejących należy uwzględnić elementy kompozycji, w szczególności w zakresie: gabarytów, rytmiki podziałów elewacji, materiałów wykończeniowych, rodzaju nawierzchni, rodzaju zieleni i innych elementów wystroju zewnętrznego oraz towarzyszącego zagospodarowania;
- 7) na terenach położonych w strategicznej strefie rewitalizacji oznaczonej na rysunku zmiany planu numerem 22 dopuszcza się przekształcenia wynikające z programu rewitalizacji z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych.

§ 12. Dla terenów objętych zmianą planu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, jako podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073).

**DZIAŁ IV.**  
**Ustalenia końcowe**

§ 13. W zakresie objętym zmianą planu traci moc „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Radzyń Podlaski” uchwalony uchwałą Nr XL/240/2006 Rady Miasta Radzyń Podlaski z dnia 26 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 82, poz. 1509 z dnia 12 maja 2006 r.).

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Radzyń Podlaski.

§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia – uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Radzyń Podlaski.

Przewodniczący Rady

**Adam Adamski**

**MAPA SYTUACYJNO – WYSOKOŚCIOWA**

Skala 1:1000

Arkusze 8.163.09.01.4

Jedn. Ewid.: **Radzyń Podlaski**

Nr jedn. Ewid.: 061501\_1

Obręb ewid.: **Radzyń Miasto**

Nr ewid. obrębu: 061501\_1.0001

Układ współrz.: 2000 8/24

Poziom odniesienia: Kronsztadt 60

GN.I.6642.703.2016

Fragment mapy numerycznej m. Radzyń Podlaski  
wyk. Konrad Pszczółkowski dn. 01.08.2016 r.


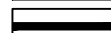

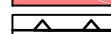


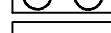
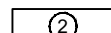
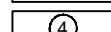
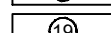
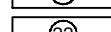
**ZALĄCZNIK NR 1/1**

do uchwały Nr XXXVI/225/2017

Rady Miasta Radzyń Podlaski

z dnia 30 sierpnia 2017

**LEGENDA  
DO RYSUNKU ZMIANY PLANU:**

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
  -  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU ORAZ O RÓŻNYCH ZAŚADACH ZAGOSPODAROWANIA
  -  TERENY USŁUG WIELOBRANŻOWYCH
  -  LINIA ZABUDOWY - NIEPRZEKRACZALNA
  -  **5K-B5** GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ TERENU CZĘŚCI FOLWARCZNEJ ZESPOŁU "GUBERNI"
  -  PROJEKTOWANY SZPALER DRZEW
  -  DAWNA ZABUDOWA GOSPODARCZA W CZĘŚCI FOLWARCZNEJ ZESPOŁU "GUBERNI" - MUROWANY BUDYNEK MAGAZYNOWY Z KOŃCA XIX WIEKU
- STREFY FUNKCJONALNE, STRATEGICZNE:**
-  STRATEGICZNA STREFA AGLOMERACJI MIEJSKIEJ
  -  STRATEGICZNA STREFA KONTROLOWANEJ URBANIZACJI I OCHRONY WIDOKOWEJ ŚRÓDMIEŚCIA
  -  STRATEGICZNA STREFA PRZEKSZTAŁCEN I REHABILITACJI
  -  STRATEGICZNA STREFA REWITALIZACJI

Mapa niniejsza nie może służyć do opracowania projektów technicznych uzgadnianych przez ZUD bez uprzedniego sprawdzenia jej aktualności przez jednostki wykonawstwa geodezyjnego.




**STAROSTWO POWIATOWE**  
w Radzynie Podlaskim  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej

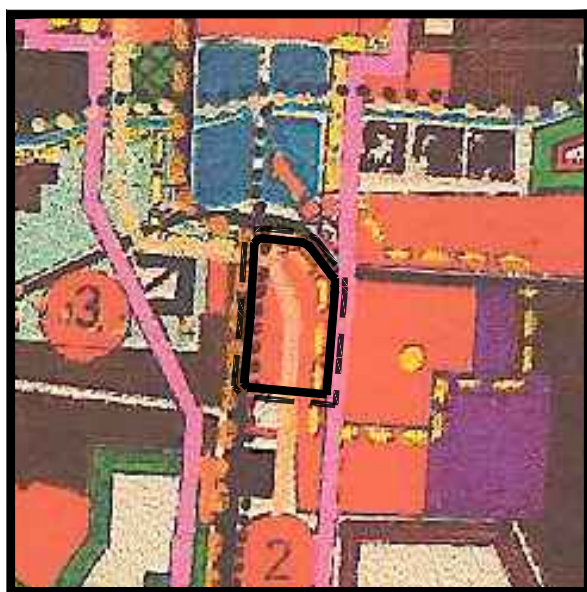
Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zaew. za Nr P.0615.2002.230  
Data wykonania kopii 2016-08-01

**Z up. STAROSTY!**  
mgr Zbigniew Komoń  
Kierownik Powiatowego Ośrodka  
Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

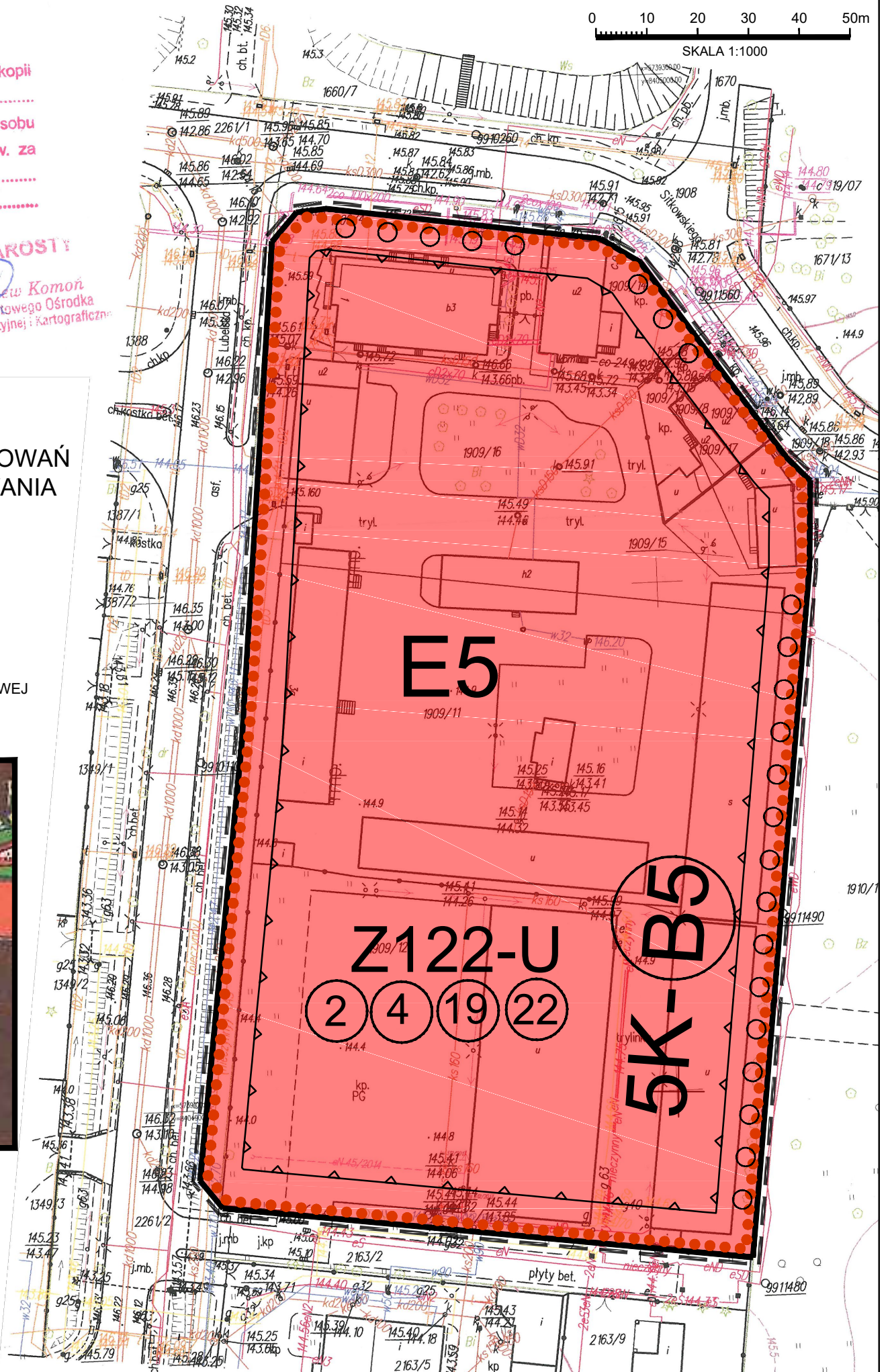
**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RADZYŃ PODLASKI**

LEGENDA DO WYRYSU ZE STUDIUM:

-  GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA
-  TEREN OBJĘTY ZMIANĄ PLANU
-  TERENY ADAPTACJI ZABUDOWY USŁUGOWEJ



SKALA 1:10 000



### MAPA SYTUACYJNO – WYSOKOSCIOWA

Skala 1:1000

Arkusz jak na wydruku

Jedn. Ewid.: **Radzyń Podlaski**

Nr jedn. Ewid.: 061501\_1

Obręb ewid.: **Radzyń Miasto**

Nr ewid. obrębu: 061501\_1.0001

Układ współrz.: 2000 8/24

Poziom odniesienia: Kronsztadt 60

GN.1.6642.703.2016

Fragm. mapy numerycznej m. Radzyń Podlaski  
wyk. Konrad Pszczółkowski dn. 01.08.2016 r.

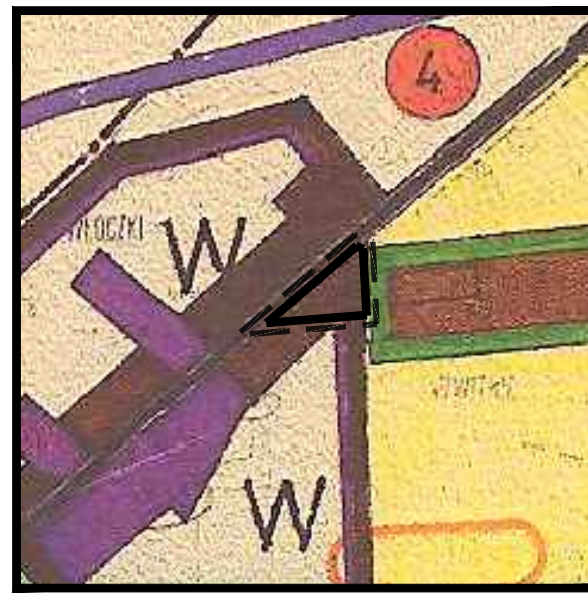
Mapa niniejsza nie może służyć do opracowania projektów technicznych uzgadnianych przez ZUD bez uprzedniego sprawdzenia jej aktualności przez jednostki wykonawstwa geodezyjnego.

**STAROSTWO POWIATOWE**  
w Radzynie Podlaskim  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zaew. za Nr P.0615.2002.230  
Data wykonania kopii 2016-08-01

Zup. STAROSTA  
mgr Zbigniew Komon  
Kierownik Powiatowego Ośrodka  
Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

**ZALĄCZNIK NR 1/2**  
do uchwały Nr XXXVII/225/2017  
Rady Miasta Radzyń Podlaski  
z dnia 30 sierpnia 2017



SKALA 1:10 000

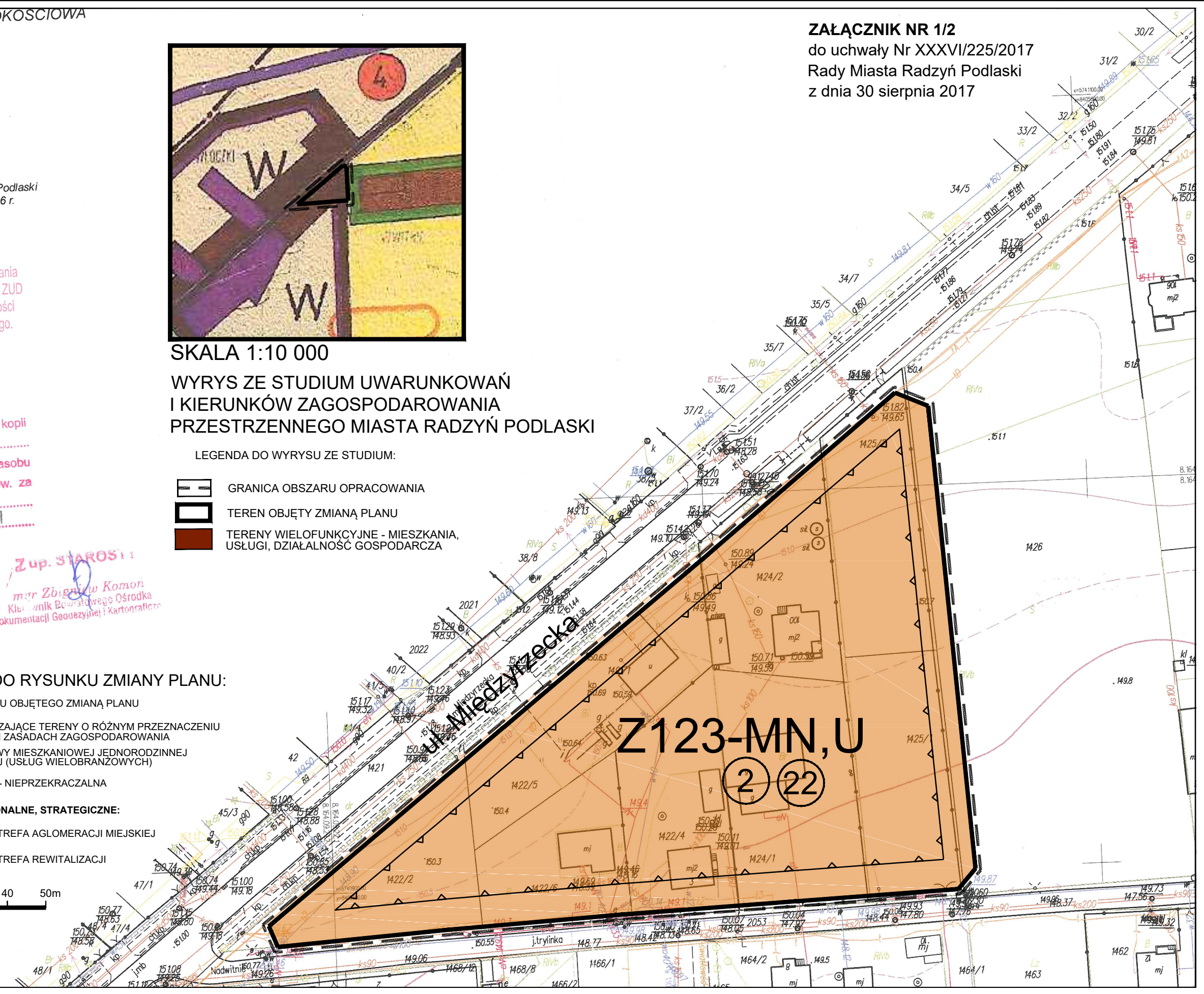
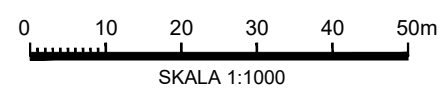
### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RADZYŃ PODLASKI

LEGENDA DO WYRYSU ZE STUDIUM:

- GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA
- TEREN OBJĘTY ZMIANĄ PLANU
- TERENY WIELOFUNKCYJNE - MIESZKANIA, USŁUGI, DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

LEGENDA DO RYSUNKU ZMIANY PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU ORAZ O RÓŻNYCH ZAŚADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN,U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ USŁUGOWEJ (USŁUG WIELOBRANŻOWYCH)
- LINIA ZABUDOWY - NIEPRZEKRACZALNA
- STREFY FUNKCYJNALNE, STRATEGICZNE:**
- STRATEGICZNA STREFA AGLOMERACJI MIEJSKIEJ
- STRATEGICZNA STREFA REWITALIZACJI



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/225/2017

Rady Miasta Radzyń Podlaski

z dnia 30 sierpnia 2017 r.

**Rozstrzygnięcia dotyczące realizacji zapisanych** w zmianie „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Radzyń Podlaski”, zatwierdzonego uchwałą Nr XL/240/2006 Rady Miasta Radzyń Podlaski z dnia 26 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 82, poz. 1509, z późn. zm.),

**inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Miasta Radzyń Podlaski oraz zasad ich finansowania.**

1. Zapisane w zmianie „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Radzyń Podlaski”, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych Miasta, realizowane będą zgodnie „Wieloletnim programem inwestycyjnym”.

2. Dla zadań nie objętych „Wieloletnim programem inwestycyjnym” zostanie opracowany docelowy program rozwoju infrastruktury technicznej na obszarze miasta, który określi czasookres, sposób finansowania i sposób realizacji tych zadań.

3. Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Miasta, będą pochodzić z budżetu miasta oraz zostaną pozyskane w ramach funduszy strukturalnych i środków pomocowych. Starania o pozyskiwanie tychże środków będą prowadzone samodzielnie przez Miasto przy zachowaniu zasad finansowania wymienionych inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI/225/2017  
Rady Miasta Radzyń Podlaski  
z dnia 30 sierpnia 2017 r.

Wykaz uwag wniesionych do projektu zmiany „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego  
Miasta Radzyń Podlaski”.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Radzyń Podlaski w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Radzyń Podlaski załącznik do uchwały Nr XXXVI/225/2017 Rady Miasta Radzyń Podlaski z dnia 30 sierpnia 2017 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Niniejszym oświadczam, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 2 maja 2017 r. do 1 czerwca 2017 r., w siedzibie Urzędu Miasta Radzyń Podlaski w godz. 7<sup>30</sup> –15<sup>30</sup> i wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie do 16 czerwca 2017 r., składania uwag do projektu zmiany „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Radzyń Podlaski”, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Radzyń Podlaski Nr XL/240/2006 z dnia 26 stycznia 2006 r., (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 82, poz. 1509 z dnia 12 maja 2006 r., z późn. zm.), w zakresie obejmującym zmiany przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami: B4 U, C21 MU, C22 KU i C23 ZP, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do tutejszego Urzędu nie wpłynęła żadna uwaga.

Radzyń Podlaski dnia 30 sierpnia 2017 r.