

UCHWAŁA NR ...
RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE
z dnia ... r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Prycanowo i Podborze – część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 609, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwałą nr LIX.382.2023 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 18 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Prycanowo i Podborze, zmienioną uchwałami: Nr LX.392.2023 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 30 października 2023 r. i Nr LXII.406.2023 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 15 grudnia 2023 r. oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Różan przyjętych uchwałą Nr VIII/44/2003 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 10 lipca 2003 r. oraz zmienionych uchwałami: Nr XXV/137/2005 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XXXVI/174/10 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 29 kwietnia 2010 r., Nr XI/90/2012 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 26 marca 2012 r., Nr XXXVI/184/2017 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 18 grudnia 2017 r., Nr XXXIV.216.2021 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 22 listopada 2021 r., Nr LX.390.2023 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 30 października 2023 r.,

Rada Miejska w Różanie uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne
§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **części wsi Prycanowo i Podborze – część A**, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są określone na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1: 1 000.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu - załącznik nr 1 (arkusze od 1 do 4 oraz arkusz legendy);
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 3;
 - 4) dane przestrzenne - załącznik nr 4.

§2.

W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, 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 zakazy 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 jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

§3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiarowane odległości w metrach;
 - 5) przeznaczenie terenów;
 - 6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
 - 7) strefa gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych;
 - 8) strefa potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§4.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część granicy działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie istniejących, z pominięciem wykuszy, ganków, okapów i gzymsów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, a także z pominięciem części podziemnych budynku, elementów termomodernizacji oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestów, zadaszeń i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami, z zastrzeżeniem, że elementy te nie wykraczają poza linię rozgraniczającą terenu;
- 4) **powierzchni użytkowej usług** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego lub lokalu użytkowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń gospodarczych, technicznych, magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 7) **strefie gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych** – należy przez to rozumieć grunty rolne stanowiące użytki rolne klas bonitacyjnych od I do III, dla których nie uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne;

- 8) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem przeznaczenia terenu, a w przypadku wystąpienia więcej niż jednego terenu o tym samym przeznaczeniu, kolejnym numerem wyróżniającym dany teren spośród innych o tym samym przeznaczeniu, dla którego obowiązują ustalenia planu;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

Rozdział II

Przeznaczenie terenów

§5.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczone symbolami:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – **MNW**;
 - 2) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego – **KDR**;
 - 3) teren drogi lokalnej – **KDL**;
 - 4) teren drogi dojazdowej – **KDD**;
 - 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**;
 - 6) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – **RN**;
 - 7) teren zabudowy zagrodowej – **RZM**;
 - 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**;
 - 9) teren lasu – **L**.
3. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami: KDL i KDD stanowią granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Ustala się, że linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem: KDR stanowią granice rozmieszczenia terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział III

Zasady kształtowania krajobrazu

§6.

1. Ustala się sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów określonych w §9.
2. Dla istniejących budynków położonych w części lub całości poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się remont, nadbudowę i przebudowę po obrysie tych budynków.
3. Ustala się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami szczegółowymi.
4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - 1) budynków: zgodnie z przepisami szczegółowymi;
 - 2) budowli:
 - a) łączności publicznej: 70 m,
 - b) rolniczych oraz przesyłu energii: 15 m,
 - c) niewymienionych w lit. a-b: 12 m.
5. Ustala się kolorystykę elewacji budynków:
 - 1) naturalne kolory materiałów i okładzin imitujących te materiały, takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, aluminium, miedź, stal nierdzewna;
 - 2) tynki w kolorach pastelowych w odcieniach bieli, szarości, żółci, beżu;
 - 3) dla zaakcentowania elementów ważnych ze względów kompozycyjnych na budynkach usługowych, dopuszcza się stosowanie innych barw tynków niż wymienione w pkt 2, w tym o kontrastowej kolorystyce, na powierzchni elewacji budynku nie przekraczającej 20% jej powierzchni.
6. Ustala się geometrię dachów:
 - 1) budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalnych w zabudowie zagrodowej - dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°;
 - 2) budynków niewymienionych w pkt 1:
 - a) płaskie,

- b) dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°.
7. Dopuszcza się dachy pochyłe jednospadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 20° do 45° dla budynków gospodarczych i garażowych sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną.
 8. Ustala się pokrycie i kolorystykę dachów pochyłych:
 - 1) blachą w kolorze naturalnym lub grafitowym;
 - 2) dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
 - 3) dachówką fotowoltaiczną (dachy solarne).

Rozdział IV **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** **§7.**

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy:
 - 1) przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu;
 - 2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko realizowanych na terenie oznaczonym symbolem RZM;
 - 3) przedsięwzięć polegających na wylesieniu mającym na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.
3. Ustala się, że prowadzona działalność usługowa, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
4. Zakaz, o którym mowa w ust. 3 nie dotyczy działalności z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
6. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych wskazuje się zasady:
 - 1) odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
 - 2) podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
 - 3) oczyszczania ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.
7. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się wymagania dotyczące sposobu zaopatrzenia w ciepło oraz pozyskania energii cieplnej zgodnie z §12 ust. 11-12.
8. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom hałasu dla terenów oznaczonych symbolami MNW i RZM, nie może przekraczać dopuszczalnych wielkości określonych w przepisach odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska jak dla terenów „pod zabudowę mieszkaniową”.
9. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefę potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, zgodnie z §9 i rysunkiem planu.

Rozdział V **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych** **§8.**

Ustala się ochronę zabytków archeologicznych w formie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział VI **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy** **§9.**

Ustala się strefę potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, określone na rysunku planu. W obrębie wyżej wymienionej strefy zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Wskazuje się, że wszelkie inne inwestycje niż wyżej wymienione, wymagają uwzględnienia przepisów odrębnych na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania.

Rozdział VII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§10.

1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w tym minimalne powierzchnie działek, minimalną szerokość frontu działek oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, zgodnie z przepisami szczegółowymi.
2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości, uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych niż określone w przepisach szczegółowych wyłącznie pod:
 - 1) drogę wewnętrzną o szerokości określonej w §13 ust. 3;
 - 2) urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia.

Rozdział VIII

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

§11.

1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z przepisami szczegółowymi.
2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych:
 - 1) pod drogę wewnętrzną o szerokości określonej w §13 ust. 3;
 - 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia;
 - 3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 4) w przypadku wydzielenia z działki budowlanej działki gruntu na teren drogi publicznej, wskutek czego pozostała część działki budowlanej ma powierzchnię mniejszą niż minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej ustalona w przepisach szczegółowych.

Rozdział IX

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§12.

1. Ustala się możliwość przebudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze planu oraz budowy nowych na terenach dróg i terenie komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w ust. 1, jeżeli brak jest możliwości ich budowy w tych terenach, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem literowymi L, oraz na zasadach określonych w ust. 3.
3. W strefie gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, wyznaczonej na rysunku planu, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi – wyłącznie dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi.
4. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury wodociągów:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociagową o średnicy od 90 mm oraz gminne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociągowe zlokalizowane w terenach dróg oznaczonych symbolami: 2KDD, 2KDL i KDR;
 - 2) tymczasowo, w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej, dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej, budowę i ujmowanie wody z indywidualnych ujęć wody.
5. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacji:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy od 160 mm. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacyjne zlokalizowane w terenach dróg oznaczonych symbolami: 5KDD, a także w drogach i poza nimi poza obszarem planu;
 - 2) w razie braku warunków przyłączenia sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do odpowiednio przydomowych lub zakładowych oczyszczalni ścieków, lub do zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą transportowane do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu. Ustala się tymczasowe użytkowanie zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej.
6. W zakresie wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się ich odprowadzanie na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów przepuszczalnych;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych terenów dróg do otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacyjnych odprowadzających te wody do wód powierzchniowych. Ustala się sieci kanalizacji deszczowej o średnicy od 150 mm.
7. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury gazowej:
- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o planowaną sieć gazową o średnicy od 32 mm oraz stację redukcyjno-pomiarową lub stację regazyfikacji zlokalizowane poza obszarem planu;
 - 2) wskazuje się, że urządzenia infrastruktury technicznej - gazownictwa powinny być lokalizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
9. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej ustala się zasilanie z:
- 1) sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia od 0,4kV, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych położonych w obszarze planu i poza jego granicami. Ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako podziemnych. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowi istniejąca sieć elektroenergetyczna średniego napięcia usytuowana w terenach oznaczonych symbolami 6MNW, 3RN, 2KDL;
 - 2) indywidualnych instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zasad określonych ust. 12.
10. W zakresie oświetlenia terenów dróg ustala się zasilanie źródeł światła z sieci podziemnych prowadzonych w terenach tych dróg.
11. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej zaopatrzenia w ciepło ustala się zasilanie w energię cieplną z:
- 1) indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) indywidualnych instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zasad określonych ust. 12;
 - 3) sieci ciepłowniczej o średnicy od 32 mm zasilanej z urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza obszarem planu, po ich zrealizowaniu.
12. Zakazuje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii:
- 1) niezamontowanych na budynkach o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW;
 - 2) elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 3) otrzymujących energię z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.
13. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się zaopatrzenie w oparciu o sieci telekomunikacyjne lub urządzenia bezprzewodowe;
 - 2) ustala się budowę nowych sieci telekomunikacyjnych jako podziemnych;
 - 3) wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział X

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§13.

1. Ustala się parametry i klasyfikację terenów dróg zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi.

2. Ustala się, że tereny dróg oznaczone symbolami KDR, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 5KDD zapewniają powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym.
3. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, o ile takie przeznaczenie jest dopuszczalne w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, o szerokości nie mniejszej niż:
 - 1) 10 m dla dróg wewnętrznych o długości powyżej 150 m;
 - 2) 8 m dla dróg wewnętrznych o długości powyżej 50 m i poniżej lub równej 150 m;
 - 3) 6 m dla dróg wewnętrznych o długości poniżej lub równej 50 m.
4. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:
 - 1) 2 stanowiska na mieszkanie;
 - 2) 3 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej usług, za wyjątkiem usług określonych w pkt 3-5;
 - 3) 2 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej usług biurowych;
 - 4) 1 stanowisko na 6 osób jednocześnie przebywających w obiekcie gastronomicznym;
 - 5) 1 stanowisko na 3 łóżka w obiekcie o charakterze turystycznym.
5. Wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla usług ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 4 pkt 2-5, 5 stanowisk postojowych.
6. Ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 4 w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji.
7. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w wysokości 10% wyliczonej zgodnie z ustaleniami ust. 4 pkt 2-5 liczby stanowisk postojowych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na budynek usługowy.

Rozdział XI

Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości

§14.

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, na poziomie 30%.

Rozdział XII

Przepisy szczegółowe

§15.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolami **od 1MNW do 11MNW**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi lub gospodarczymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenów wymienionych w ust. 1: usługi to jest budynki usługowe wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
3. W terenach wymienionych w ust. 1 wyklucza się usługi: handlu wielkopowierzchniowego i nauki.
4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 60% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem terenu 1MNW,
 - b) 70% powierzchni działki budowlanej w terenie 1MNW;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) 30% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem terenu 1MNW,
 - b) 25% powierzchni działki budowlanej w terenie 1MNW;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,75 na działce budowlanej;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: 10 m;
 - 7) maksymalna wysokość budynków nie wymienionych w pkt 6: 6 m.
5. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: 90° z tolerancją do 25%.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 1000 m².

§16.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDR**: droga główna ruchu przyspieszonego to jest droga wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi oraz obiektami małej architektury.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§17.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDL** i **2KDL**: droga lokalna to jest drogi wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi oraz obiektami małej architektury.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§18.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1KDD do 6KDD**: droga dojazdowa to jest drogi wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi oraz obiektami małej architektury.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§19.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KR**: komunikacja drogowa wewnętrzna to jest droga wewnętrzna wraz z towarzyszącymi obiektami małej architektury.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§20.

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **od 1RN do 8RN**: rolnictwo z zakazem zabudowy to jest grunty użytkowane jako rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem wszelkich budynków, parków wiejskich, rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych.

§21.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **RZM**: zabudowa zagrodowa to jest budynki mieszkalne, gospodarcze, inwentarskie i garażowe, budowle rolnicze wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych i gospodarczych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2 na działce budowlanej;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05 na działce budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i inwentarskich: 10 m;
 - 7) maksymalna wysokość budynków nie wymienionych w pkt 6: 8 m.

§22.

Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **WS**: wody powierzchniowe śródlądowe.

§23.

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **od 1L do 4L**: las to jest grunt użytkowany jako las w rozumieniu przepisów odrębnych, z zakazem lokalizacji budynków i parkingów leśnych.

Rozdział XIII
Przepisy końcowe
§24.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Różan.

§25.

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