

**UCHWAŁA NR ...
RADY MIEJSKIEJ W RÓŻANIE**

z r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentów miasta Różan – część IV**

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. 1465, 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 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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, z późn. zm.) oraz uchwałą Nr V.23.2024 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 30 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Różan – część IV 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 **fragmentów miasta Różan – część IV**, 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 planu są:
 - 1) część tekstowa stanowiąca treść uchwały;
 - 2) rysunek planu – stanowiący załącznik nr 1 (arkusze od 1 do 4 oraz arkusz legendy);
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 2;
 - 4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 3.

§2.

W planie określa się:

- 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) 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 do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu.

§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) zwymiarowane odległości w metrach;
 - 5) przeznaczenie terenów;
 - 6) strefa ochrony akustycznej od drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - 7) strefa potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§4.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci od 0° 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, 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, ganków, zadaszeń i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami, z zastrzeżeniem, że elementy te nie wykraczają poza linię rozgraniczającą terenu;
- 4) **powierzchni użytkowej usług, magazynów lub produkcji** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego, produkcyjnego, magazynowego lub lokalu użytkowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń gospodarczych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych, a w przypadku budynku usługowego również pomieszczeń technicznych i magazynowych;
- 5) **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;
- 6) **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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – **MNW-U**;
 - 3) teren usług – **U**;
 - 4) teren usług handlu lub usług turystyki lub usług gastronomii – **UH-UT-UG**;
 - 5) teren usług lub produkcji – **U-P**;
 - 6) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego – **KDR**;
 - 7) teren drogi dojazdowej – **KDD**;
 - 8) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**.
3. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD stanowią granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami 1KDR i 2KDR, stanowią granice rozmieszczenia terenów 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 §8.
2. Ustala się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami szczegółowymi.
3. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - 1) budynków: zgodnie z przepisami szczegółowymi;
 - 2) budowli:
 - a) łączności publicznej i przesyłu energii: 70 m,
 - b) wolnostojących budowli fotowoltaicznych: 5 m,
 - c) niewymienionych w lit. a-b: 10 m.
4. 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 lub panele elewacyjne z blachy w kolorach pastelowych w odcieniach bieli, szarości, żółci, brązu;
 - 3) dopuszcza się stosowanie innych barw tynków i paneli elewacyjnych z blachy niż wymienione w pkt 2, w tym o kontrastowej kolorystyce, na powierzchni elewacji budynku nie przekraczającej 30% jej powierzchni.
5. Ustala się geometrię dachów:
 - 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych - 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°;
 - c) jednospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45° w sytuacji lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną.
6. 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 w terenie oznaczonym symbolem U-P;
 - 3) przedsięwzięć polegających na wylesieniu mającym na celu zmianę sposobu użytkowania terenu.
3. Ustala się, że prowadzona działalność usługowa, produkcyjna, składów lub magazynów 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.
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 §11 ust. 9-10.
 8. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska:
 - 1) na terenach oznaczonych symbolem MNW jak dla terenów „pod zabudowę mieszkaniową”,
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem MNW-U jak dla terenów „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”,
 - 3) na terenach oznaczonych symbolem U jak dla terenów „pod budynkami związanymi ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.
 9. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, zgodnie z §8 ust. 1 i rysunkiem planu.

Rozdział V

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§8.

1. Ustala się strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, określone na rysunku planu. W obrębie wyżej wymienionych stref zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Wskazuje się, że wszelkie inne inwestycje niż wyżej wymienione, w tym lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo i stref zagrożonych wybuchem, wymagają na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania uwzględnienia przepisów odrębnych.
2. Ustala się strefę ochrony akustycznej od drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, określoną na rysunku planu. W obrębie wyżej wymienionej strefy ustala się:
 - 1) nakaz zapewnienia w nowo realizowanych budynkach mieszkalnych właściwych warunków akustycznych, w tym stosowanie stolarki okiennej o podwyższonej izolacyjności akustycznej, stosowanie na elewacjach budynków rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym dźwięk, projektowanie rozkładu pomieszczeń w budynkach, uwzględniającego najkorzystniejsze ich położenie w stosunku do źródeł hałasu;
 - 2) zakaz lokalizowania nowych lokali i budynków usługowych typu szpitale, domy opieki społecznej, budynki i lokale związane ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Rozdział VI

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§9.

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 scalania i podziału nieruchomości, uzyskanie działek w wyniku scalania i podziału nieruchomości o parametrach innych niż określone w przepisach szczegółowych wyłącznie pod:
 - 1) drogę wewnętrzną o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
 - 2) urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia.

Rozdział VII

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

§10.

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 nie mniejszej niż 8 m;
 - 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 VIII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§11.

1. Ustala się możliwość przebudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze planu oraz budowę nowych na terenach dróg i 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.
3. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury wodociągów:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową o średnicy od 90 mm oraz gminne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociągowe zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 2KDR, 1KDD, 2KDD i KR;
 - 2) tymczasowo, w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej, dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej, budowę indywidualnych ujęć wody.
4. 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 oznaczonych symbolami 2KDR, 2KDD, 3KDD i KR;
 - 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.
5. W zakresie wód opadowych i roztopowych:
 - 1) ustala się ich odprowadzanie na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, ogrodów deszczowych, zbiorników retencyjnych lub rowów przepuszczalnych;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych terenów oznaczonych symbolami literowymi U, UH-UT-UG, U-P, KDR, KDD i KR do otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacyjnych odprowadzających te wody do wód powierzchniowych położonych poza obszarem planu. Ustala się sieci kanalizacji deszczowej o średnicy od 150 mm.
6. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. 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.
8. 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 linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako podziemnych. Dopuszcza się zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia jako napowietrznych. Powiązanie

- z układem zewnętrznym stanowi istniejąca sieć elektroenergetyczna wysokiego i średniego napięcia usytuowana w terenach oznaczonym symbolem 1MNW, MNW-U, U-P, 1KDD i 2KDD;
- 2) indywidualnych instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 10.
9. 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 w ust. 10;
 - 3) sieci ciepłowniczej o średnicy od 32 mm zasilanej z urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza obszarem planu, po ich zrealizowaniu.
10. 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 i biogazu rolniczego, biometanu oraz biopłynów.
11. 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 IX

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§12.

1. Ustala się parametry i klasyfikację terenów dróg zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi.
2. Ustala się, że tereny dróg oznaczone symbolami: 1KDR, 2KDR, 2KDD, 3KDD, KR zapewniają powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym.
3. 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 budynku hotelowym lub innym o charakterze turystycznym;
 - 6) 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej produkcji lub magazynów, jednak nie mniej niż 1 stanowisko na 3 zatrudnionych.
4. 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. 3 pkt 2-5, 20 stanowisk postojowych.
5. Ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 3 w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji.
6. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w wysokości 10% wyliczonej zgodnie z ustaleniami ust. 3 pkt 2-5 liczby stanowisk postojowych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska na budynek usługowy.

Rozdział X

Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości

§13.

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

Rozdział XI
Przepisy szczegółowe
§14.

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolami **1MNW** i **2MNW**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi lub gospodarczymi, 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 jednorodzinne.
3. W terenach wymienionych w ust. 1 wyklucza się usługi: handlu wielkopowierzchniowego.
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: 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9 na działce budowlanej;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05 na działce budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: 10 m;
 - 7) maksymalna wysokość budynków niewymienionych w pkt 6: 5 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.

§15.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **MNW-U**:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub
 - 2) usługi to jest budynki usługowe wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinne- wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi lub gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W terenie wymienionym w ust. 1 wyklucza się usługi: handlu wielkopowierzchniowego.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0 na działce budowlanej;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05 na działce budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10 m;
 - 7) maksymalna wysokość budynków usługowych: 12 m;
 - 8) maksymalna wysokość budynków niewymienionych w pkt 6 i 7: 5 m.
4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1500 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%.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 1500 m².

§16.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1U** i **2U**: usługi to jest budynki usługowe wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi lub gospodarczymi, dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W terenach wymienionych w ust. 1 wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego.
3. 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, o nie przekraczalnej długości ściany przylegającej do tej granicy – 10 m;
 - 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 usługowych: 12 m;
 - 7) maksymalna wysokość budynków niewymienionych w pkt 6: 5 m.
4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 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%.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 2000 m².

§17.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **UH-UT-UG**:
 - 1) usługi handlu lub
 - 2) usługi turystyki lub
 - 3) usługi gastronomii- to jest budynki usługowe zgodne z przeznaczeniem terenu wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5 na działce budowlanej;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05 na działce budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków usługowych: 12 m;
 - 6) maksymalna wysokość budynków niewymienionych w pkt 5: 5 m.
3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: 90° z tolerancją do 25%.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 2000 m².

§18.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **U-P**:
 - 1) usługi to jest budynki usługowe,
 - 2) produkcja to jest budynki i budowle produkcji, magazynów i składów- wraz z towarzyszącymi: budynkami gospodarczymi lub garażowymi, budowlami, w tym wiatami, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.

2. W terenie wymienionym w ust. 1 wyklucza się:
 - 1) usługi: handlu wielkopowierzchniowego, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa publicznego i porządku publicznego, za wyjątkiem biur podróży, lecznic weterynaryjnych;
 - 2) produkcję: przemysłu portowego i elektrownie wiatrowe.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5 na działce budowlanej;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001 na działce budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: 12 m.
4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka 90° z tolerancją do 25%.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 2000 m².

§19.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDR** i **2KDR**: droga główna ruchu przyspieszonego to jest fragmenty 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.

§20.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDD**, **2KDD** i **3KDD**: droga dojazdowa to jest droga 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.

§21.

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.

Rozdział XII Przepisy końcowe

§22.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Różan.

§23.

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