

**Uchwała Nr ...**  
**Rady Miejskiej w Róźnie z dnia ... r.**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**wsi Dyszobaba**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą Nr XXXIII/206/2014 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 30 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dyszobaba, 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 Róźnie z dnia 10 lipca 2003 r. oraz zmienionych uchwałami Nr XXV/137/2005 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XXXVI/174/10 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 29 kwietnia 2010 r., Nr XI/90/2012 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 26 marca 2012 r., Nr XXXVI/184/2017 Rady Miejskiej w Róźnie z dnia 18 grudnia 2017 r.,

Rada Miejska w Róźnie uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1**  
**Zakres obowiązywania planu**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Dyszobaba, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, stanowią granice administracyjne sołectwa Dyszobaba i są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1: 2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu - załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3.

**§ 2**

1. 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 kulturowego;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 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 parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania 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 obszarów wymagających rekultywacji;
  - 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 15) granice 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;
  - 16) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 17) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
  - 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie zachodzą przesłanki do określania:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
  - 2) terenów górniczych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
  - 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
  - 5) granic obszarów wymagających przekształceń;
  - 6) granic terenów, pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
  - 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
  - 9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
  - 10) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

### § 3

1. Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania ustalone w planie oznacza się symbolem literowym oraz numerem wyróżniającym teren spośród innych o tym samym przeznaczeniu.
2. 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) symbole przeznaczenia terenów;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) zwymiarowane odległości w metrach;
  - 6) strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
  - 7) strefy 40 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
  - 8) granice obszarów wymagających rekultywacji poza terenami eksploatacji kruszywa naturalnego.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
  - 1) granica Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Narwi”;
  - 2) korytarz ekologiczny doliny rzeki Różanicy;
  - 3) granica projektowanego rezerwatu przyrody;
  - 4) stanowiska archeologiczne będące w Gminnej Ewidencji Zabytków wraz z numerem stanowiska;
  - 5) złoża kruszywa naturalnego „Dyszobaba”;
  - 6) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 7) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia;
  - 8) wybrane linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - poza granicami planu;
  - 9) wybrane oznaczenia terenu - poza granicami planu;

- 10) granica administracyjna gminy Różan.

#### § 4

Ilekoć 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 działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków i rozbudowie istniejących, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów i gzymsu, części podziemnych budynku oraz ganku wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 2 metry, elementów termomodernizacji budynków o grubości warstwy izolującej 20 cm oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestu, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych wysuniętych poza obrys budynku nie dalej niż do linii rozgraniczającej dany teren;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojeżdż pieszych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, także 20% powierzchni pokrytej azurową ekokostką;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego udział w zagospodarowaniu i zabudowie jest przeważający i zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynków;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynków;
- 7) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowym i kolejnym numerem, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu;
- 8) **urządzeniach technicznych i obiektach liniowych infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty liniowe: wodociągów, kanalizacji, ciepłownictwa, elektroenergetyki, gazownictwa, telekomunikacji, gospodarki odpadami, za wyjątkiem: komunalnych oczyszczalni ścieków, stałych składowisk odpadów oraz obiektów do odzysku i unieszkodliwiania odpadów, a także urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 9) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

#### § 5

##### Przeznaczenie terenów

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolem literowym:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**;
  - 2) tereny zabudowy zagrodowej - **RM**;
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy rekreacji indywidualnej - **MNL**;
  - 4) tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **UMN**;
  - 5) tereny zabudowy usługowej - **U**;
  - 6) teren usług sportu i rekreacji - **US**;
  - 7) tereny produkcji, składów, magazynów, usług - **PU**;
  - 8) teren infrastruktury technicznej - wodociągów - **W**;
  - 9) teren infrastruktury technicznej - telekomunikacji - **T**;
  - 10) tereny eksploatacji kruszywa naturalnego - **PG**;
  - 11) tereny lasów - **ZL**;
  - 12) tereny rolne - **R**;
  - 13) tereny rolne lub zieleni naturalnej - **RZN**;
  - 14) tereny wód powierzchniowych - **WS**;

- 15) teren ciągu pieszego - **KP**;
  - 16) tereny dróg wewnętrznych - **KDW**;
  - 17) teren drogi publicznej, klasy głównej ruchu przyspieszonego - **KDGP**;
  - 18) tereny dróg publicznych, klasy lokalnej - **KDL**;
  - 19) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej - **KDD**;
  - 20) tereny fragmentów dróg publicznych - **KD**.
3. Ustala się następujące tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oznaczone symbolami: **1KDGP, 1KD**, których granice stanowią linie rozgraniczające te tereny.
  4. Ustala się następujące tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oznaczone symbolami literowymi: **KDL, KDD, W, T, US, KP** oraz symbolem **2KD**, których granice stanowią linie rozgraniczające te tereny.
  5. Dopuszcza się dla realizacji inwestycji celu publicznego tereny oznaczone symbolami literowymi **U, UMN**, których granice stanowią linie rozgraniczające te tereny.
  6. Wskazuje się tereny i obiekty inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z przepisami odrębnymi, obszary stanowisk archeologicznych będące w gminnej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - Dolina Dolnej Narwi oraz obszar szczególnego zagrożenia powodzią.
  7. Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami z zakresu uzbrojenia terenu w ramach ustalonego przeznaczenia i zasad zagospodarowania poszczególnych terenów.

## § 6

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się maksymalną **wysokość zabudowy**, o ile poniższa forma zabudowy została dopuszczona w przepisach szczególnych dla danego terenu:
  - 1) budynków - zgodnie z przepisami szczegółowymi;
  - 2) obiektów małej architektury - 3 m;
  - 3) ogrodzeń - zgodnie z ust. 3 pkt 3;
  - 4) budowli z zakresu łączności publicznej - 50 m;
  - 5) pozostałych budowli - 12 m.
2. Ustala się zakaz sytuowania **ogrodzeń** na terenach oznaczonych symbolami literowymi: **KDGP, KDL, KDD, KD, KDW, KP, ZL, RZN** oraz terenach oznaczonych symbolami **8MN, 11MN, 18MN, 1R, 2R, 3R, 4R, 5R i 8R**. Zakaz ten nie dotyczy:
  - 1) urzędzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu, a także pacholek, słupków, pojemników z zielenią na terenach dróg;
  - 2) ogrodzeń związanych z gospodarką leśną na terenie oznaczonym symbolem 9ZL.
3. Ustala się zasady sytuowania i standardy ogrodzeń w obrębie działek budowanych, na terenach niewymienionych w ust. 2, lokalizowanych od strony terenów: dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągu pieszego wyznaczonych na rysunku planu:
  - 1) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej terenu;
  - 2) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu;
  - 3) maksymalna wysokość ogrodzeń - 1,8 m;
  - 4) na terenach oznaczonych symbolami: **1US, 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 1MNŁ, 2MNŁ, 3MNŁ, 4MNŁ** - należy stosować ogrodzenia ażurowe o minimum 60% prześwitu w przęśle oraz maksymalną wysokość cokołu ogrodzenia 0,4 m.
4. Ustala się zakaz sytuowania **tablic i urzędzeń reklamowych**:
  - 1) na terenie oznaczonym symbolem **1KDGP**;
  - 2) na terenach oznaczonych symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 8MN, 11MN, 18MN** oraz terenach oznaczonych symbolami literowymi **RZN, ZL**;
  - 3) w sposób przesłaniający otwory okienne i detale architektoniczne;
  - 4) na elementach budynku mieszkalnego takich jak: attyka, dach, balustrada balkonu i tarasu;
  - 5) na budynkach i budowlach infrastruktury technicznej;
  - 6) typu: ekrany wizyjne i projekcyjne.

5. Na terenach dróg niewymienionych w ust. 4 pkt 1 dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami określonymi w planie, w tym na terenach dróg zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na latarniach i drzewach.
6. Zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 12MN, 13MN, 14MN, 16MN, 17MN** oraz oznaczonych symbolami literowymi **MNL, RM, US**.
7. Na terenach niewymienionych w ust. 4 i 6 dopuszcza się realizację wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych, przy czym powierzchnia ekspozycji tych tablic i urządzeń nie może przekraczać 15 m<sup>2</sup> (powierzchnia reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne) i wysokości 8 m.
8. Na terenach i obiektach niewymienionych w ust. 4 dopuszcza się umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych na elewacjach frontowych budynków z funkcją usługową lub produkcyjną, pod warunkiem nie przekraczania 5 m<sup>2</sup> powierzchni reklamowej oraz dostosowania formy i kolorystyki do kompozycji architektonicznej całej ściany.
9. Ustala się minimalną odległości między wolno stojącymi tablicami i urządzeniami reklamowymi, a innymi elementami zagospodarowania:
  - 1) 20 m od innych wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych oraz skrzyżowań ulic,
  - 2) 10 m od znaków drogowych i wolnostojących gminnych znaków informacyjnych oraz pni drzew.

## § 7

1. Ustala się, że **obszarami przestrzeni publicznej** są tereny oznaczone symbolami literowymi **US, KDGP, KDL, KDD i KD**.
2. Na terenach stanowiących obszary przestrzeni publicznej, o których mowa w ust. 1:
  - 1) ustala się obowiązek zapewnienia oświetlenia terenu;
  - 2) nakazuje się stosowanie, w granicach jednego terenu, jednakowych powtarzalnych obiektów małej architektury takich jak: ławki, latarnie, barierki, kosze śmietnikowe, donice z zielenią;
  - 3) wskazuje się obowiązek dostosowania zagospodarowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 8

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

1. Wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, granicę **obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Narwi”**, w obrębie którego obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.
2. Wskazuje się korytarz ekologiczny rzeki Różanicy oraz granicę projektowanego rezerwatu przyrody, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się granice obszarów wymagających rekultywacji:
  - 1) granice obszarów wymagających rekultywacji poza terenami eksploatacji kruszywa naturalnego zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolem literowym **PG**, po zakończeniu eksploatacji.
4. W zakresie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:
  - 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w obszarze planu, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami literowymi **PU i PG**;
  - 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami literowymi **US, UMN, MNL** oraz **MN**;
  - 3) zakazy, o których mowa w pkt 1 i 2 nie dotyczą realizacji uzbrojenia terenu, w tym dróg, urządzeń wodnych, a także zabudowy mieszkaniowej lub usługowej wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o ile takie przeznaczenie zostało dopuszczone na poszczególnych terenach w przepisach szczegółowych;
  - 4) prowadzona działalność usługowa, składowa, magazynowa, produkcyjna lub eksploatacji kruszywa naturalnego nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza

- terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.
  6. W zakresie ochrony ukształtowania terenu ustala się zakaz wprowadzania zmian ukształtowania rzeźby terenu na terenach oznaczonych symbolami literowymi **RZN** i **ZL** oraz terenach oznaczonych symbolami **8MN**, **11MN**, **18MN**.
  7. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:
    - 1) wskazuje się zasady odprowadzania ścieków do wód i ziemi oraz realizacji przedsięwzięć na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
    - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzanie i oczyszczanie ścieków zgodnie z §14 ust. 5, 6, 7 oraz 8;
    - 3) nakazuje się zachowanie istniejących wód powierzchniowych wyznaczonych na rysunku planu.
  8. W zakresie ochrony przed hałasem:
    - 1) ustala się przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w terenach oznaczonych symbolami literowymi:
      - a) **MN**, **MNL**, **RM** jak dla terenów: „pod zabudowę mieszkaniową”,
      - b) **UMN** jak dla terenów: „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”,
      - c) **US** jak dla terenów: „na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”,  
w rozumieniu przepisów odrębnych;
    - 2) ustala się ograniczenie lokalizacji nowych lokali i budynków usługowych w strefach 40 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem **1KDGP** zgodnie z §10 ust. 2 i rysunkiem planu;
    - 3) nakazuje się przy przebudowie istniejących ulic w terenie oznaczonym symbolem **1KDGP**, wprowadzenie rozwiązań technicznych sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań, takich jak wymiana nawierzchni, wprowadzenie lub uzupełnienie szpalerów drzew i zieleni niskiej, zmiana organizacji ruchu;
    - 4) wskazuje się realizację nowej zabudowy w sposób uwzględniający uciążliwość dróg, m.in. poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  9. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, zgodnie z §10 ust. 1 i rysunkiem planu.
  10. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się wymagania dotyczące sposobu zaopatrzenia w ciepło oraz pozyskania energii cieplnej zgodnie z §14 ust. 13.
  11. W zakresie ochrony funkcjonowania przyrodniczego:
    - 1) ustala się zachowanie istniejącego układu przyrodniczego, na który składają się tereny oznaczone symbolami literowymi: **ZL**, **RZN**, **WS**, a także tereny wspomagające ten układ oznaczone symbolem literowym **R**;
    - 2) ustala się zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

## § 9

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Wskazuje się na rysunku planu stanowiska archeologiczne będące w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §10

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

1. Ustala się **strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia**, oznaczone na rysunku planu, w obrębie których zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Wszelkie inne inwestycje niż wyżej wymienione wymagają uwzględnienia na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania przepisów odrębnych i Polskich Norm w strefie potencjalnego oddziaływania.
2. Ustala się zakaz budowy lokali i budynków usługowych typu domy opieki społecznej lub budynki i lokale związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży **w strefach 40 m od linii rozgraniczającej terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego**, oznaczonych na rysunku planu.
3. Wskazuje się granice **obszaru szczególnego zagrożenia powodzią** zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

## § 11

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
  - 1) minimalne powierzchnie działek zgodnie z przepisami szczegółowymi;
  - 2) minimalna szerokość frontu działek zgodnie z przepisami szczegółowymi;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka, 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 scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych niż określone w przepisach szczegółowych wyłącznie pod:
  - 1) drogę wewnętrzną o parametrach zgodnych z §13 ust. 11,
  - 2) urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia.

## § 12

### Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

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) do 10% powierzchni działki budowlanej w terenach oznaczonych symbolami literowymi: **UMN, U, US, PU, W i T**;
  - 2) pod drogę wewnętrzną o parametrach zgodnych z §13 ust. 11;
  - 3) pod urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia;
  - 4) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielona jest działka gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
  - 5) dla działek budowlanych, z których wydzielono działki gruntu na teren drogi publicznej.

## § 13

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Ustala się układ komunikacyjny obszaru planu:
  - 1) 1KDGP - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego - o szerokości w liniach rozgraniczających od 25,0 do 30,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) 1KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej - o szerokości w liniach rozgraniczających od 12,0 do 16,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) 2KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej - o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m z poszerzeniem w rejonach skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;

- 4) 1KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) 2KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) 3KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, z placem manewrowym 12,0 x 13,0 m oraz poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) 4KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) 5KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 9) 6KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 10) 7KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 11) 8KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, z dwoma placami manewrowymi 12,5 x 12,5 m oraz poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 12) 9KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających od 7,0 do 10,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 13) 1KD - teren fragmentu drogi publicznej klasy zbiorczej - o szerokości w liniach rozgraniczających od 0,0 do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 14) 2KD - teren fragmentu drogi publicznej klasy lokalnej - o szerokości w liniach rozgraniczających 2,0 m;
  - 15) 1KDW - teren drogi wewnętrznej (stanowiącej dojazd do gruntów rolnych) - o szerokości w liniach rozgraniczających 3,0 m;
  - 16) 2KDW - teren drogi wewnętrznej - o szerokości w liniach rozgraniczających od 3,0 do 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 17) 3KDW - teren drogi wewnętrznej (stanowiącej dojazd do gruntów rolnych) - o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m;
  - 18) 1KP - teren ciągu pieszego - o szerokości w liniach rozgraniczających 4,0 m.
2. Powiązanie układu komunikacyjnego wewnątrz obszaru planu z układem komunikacyjnym zewnętrznym zapewniają tereny dróg oznaczone symbolami: **1KDGP**, **1KD**, **2KD**, w tym ich fragmenty znajdujące się poza obszarem planu.
  3. Tereny wymienione w ust. 1, wraz z fragmentami dróg znajdującymi się poza obszarem planu, stanowią, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych i ust. 4, obsługę komunikacyjną pozostałych terenów w obszarze planu.
  4. Teren drogi oznaczonej symbolem 1KDGP nie stanowi obsługi komunikacyjnej pozostałych terenów w obszarze planu za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 1PU i 4U oraz istniejącej obsługi komunikacyjnej.
  5. W wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 17 terenach ustala się przeznaczenie: drogi wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi, w tym ciągami pieszymi, drogami rowerowymi, urządzeniami odwodnienia powierzchniowego, a także zielenią przydrożną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.
  6. W wymienionym w ust. 1 pkt 18 terenie ustala się przeznaczenie: ciąg pieszy wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi, urządzeniami odwodnienia powierzchniowego, a także zielenią urządzeniową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.
  7. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenach wymienionych w ust. 1.
  8. Ustala się minimalną ilość stanowisk postojowych:
    - 1) 2 stanowiska postojowe na mieszkanie;
    - 2) 1 stanowisko postojowe na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku rekreacji indywidualnej, jednak nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na działce budowlanej;



- 3) 2 stanowiska postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków produkcji, usług oraz lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, za wyjątkiem usług typu handlu detalicznego, gastronomii i turystyki, jednak nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na działce budowlanej, w tym nie mniej niż 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane 20 stanowisk postojowych;
  - 4) 3 stanowiska postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego i lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnych o funkcji handlu detalicznego, gastronomii, turystyki, jednak nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na działce budowlanej, w tym nie mniej niż 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane 15 stanowisk postojowych.
9. Ustalenia określone w ust. 8 nie dotyczą terenów oznaczonych symbolami **8MN, 11MN, 18MN**.
  10. Ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 8, w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji, jako stanowiska niezadaszone lub stanowiska w garażu.
  11. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, na terenach zabudowy, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **8MN, 11MN, 18MN**, ustalając:
    - 1) minimalną szerokość dróg wewnętrznych:
      - a) 6,0 m dla dróg o długości mniejszej niż 60 m,
      - b) 8,0 m dla dróg niewymienionych w lit. a);
    - 2) dla odcinków dróg wewnętrznych o długości powyżej 100 m, które nie posiadają możliwości pełnego przejazdu ustala się wymóg realizacji placów do zawracania nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m i zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 14**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. Ustala się zasadę obsługi zabudowy z systemów infrastruktury technicznej, poprzez urządzenia i sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów.
2. Ustala się możliwość przebudowy istniejących urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej w obszarze planu, a także budowy nowych na terenach: infrastruktury technicznej – telekomunikacji, infrastruktury technicznej – wodociągów oraz dróg publicznych, wewnętrznych i ciągu pieszego.
3. Dopuszcza się możliwość budowy nowych urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, poza terenami określonymi w ust. 2, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
4. Ustala się obowiązek podłączenia obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej.
5. Ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich budynków korzystających z wody do celów bytowych w oparciu o komunalne urządzenia i sieci zaopatrzenia w wodę, w tym sieci wodociągowe o średnicy od 80 mm oraz ujęcia wód znajdujące się na terenie infrastruktury technicznej - wodociągów oraz poza granicami planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociągowe zlokalizowane w terenie oznaczonym symbolem **1KD**.
6. W zakresie odprowadzania oraz oczyszczania ścieków bytowych:
  - 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy od 200 mm, a także na terenach nieobsługiwanych przez sieci kanalizacji sanitarnej do przydomowych lub przyzakładowych oczyszczalni ścieków. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacyjne zlokalizowane poza granicami planu w drodze, której fragment położony jest w obszarze planu i oznaczony symbolem **1KD**;
  - 2) dopuszcza się na terenach nieobsługiwanych przez sieci kanalizacji sanitarnej lub przydomowe lub przyzakładowe oczyszczalnie ścieków, tymczasowo, do czasu realizacji ww. sieci lub przydomowych lub przyzakładowych oczyszczalni ścieków, gromadzenie ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych i ich transport do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu;

- 3) zakazuje się budowy nowych zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe na działkach budowlanych po realizacji sieci kanalizacji sanitarnej w terenach dróg przylegających do tych działek.
7. Wskazuje się wstępne oczyszczanie ścieków technologicznych z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie odprowadzania oraz oczyszczania wód opadowych i roztopowych:
  - 1) ustala się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu, a także dopuszcza się odprowadzanie tych wód do przydomowych lub przyzakładowych zbiorników retencyjnych;
  - 2) dopuszcza się w terenach dróg odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów odwadniających lub kanalizacji deszczowej o średnicy od 200 mm;
  - 3) wskazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez budowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia o średnicy od 32 mm w oparciu o projektowaną poza granicami planu stację redukcyjno-pomiarową,
  - 2) wskazuje się, że urządzenia techniczne i obiekty liniowe zaopatrzenia w gaz powinny być lokalizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
10. Wskazuje się gospodarowanie odpadami stałymi zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) ustala się zasilanie obiektów budowlanych z sieci niskiego lub średniego napięcia, w tym z sieci od 0,4kV, wyprowadzonych z istniejących i nowych stacji transformatorowych położonych w obszarze planu i poza jego granicami. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia usytuowane w obszarze planu i poza jego granicami (wskazane na rysunku planu) zasilane ze stacji transformatorowych położonych poza granicami planu;
  - 2) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia na terenach zabudowy jako podziemnych oraz dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na linie podziemne;
  - 3) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych z odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się lokalizacji w obszarze planu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
    - a) wykorzystujących energię wiatru, w tym urządzeń o mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych,
    - b) z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.
12. Ustala się zasilanie źródeł światła w terenach dróg publicznych z sieci podziemnej prowadzonej w terenie tych dróg.
13. Ustala się zaopatrzenie w ciepło budynków z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 11 pkt 3.
14. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
  - 1) ustala się zasilanie z podziemnych sieci telekomunikacyjnych lub urządzeń bezprzewodowych;
  - 2) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

## **§ 15**

### **Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu**

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1UMN, 2UMN, 3UMN, 4UMN, 2U, 3U, 4U, 5U, 16MN, 1PG i 2PG ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, na poziomie 30%.
2. Na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 1, wobec istniejącego stanu zagospodarowania lub utrzymania dotychczasowego przeznaczenia terenu, nie ustala się stawki procentowej jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości.

**Rozdział II**  
**Przepisy szczegółowe**  
**Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów**

**§ 16**

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z budynkami gospodarczymi, garażowymi, dojazdami lub drogami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.
2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenów wymienionych w ust. 1: zabudowa usługowa to jest: budynki usługowe wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
3. W budynkach usługowych i lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się usługi typu: handlu, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur, administracji, przychodnie, poradnie, usługi opieki nad dziećmi oraz inne związane z pobytem dzieci lub młodzieży z uwzględnieniem szczególnych warunków zagospodarowania terenu zgodnie z §10 ust. 2. Zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych wymagających pomieszczeń do przechowywania zwłok.
4. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem:
    - a) wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
    - b) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym z uwzględnieniem zakazów zabudowy, zgodnie z §10 ust. 1 i 2;
  - 2) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
  - 3) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych lub garażowych o długości nie większej niż 15 m ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
  - 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz obiektów infrastruktury technicznej wymienionych w §14;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,2 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,05 na działce budowlanej.
5. Ustala się parametry zabudowy w obrębie terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) maksymalna wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych jednorodzinnych: 10 m,
    - b) usługowych: 11 m,
    - c) gospodarczych lub garażowych: 6 m;
  - 2) geometria dachu budynków:
    - a) mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych: dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
    - b) gospodarczych lub garażowych: dachy płaskie lub pochyłe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
  - 3) kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego, z dopuszczeniem mocniejszych kolorów detali elewacji;
  - 4) kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną materiałem dachówko podobnym lub blachą płaską w kolorze: czerwieni, brązu i szarości lub pokrycie gontem.
6. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg publicznych, do której przylega działka - od 65° do 90°, przy czym dopuszcza się dostosowanie kierunków linii granic działek do kierunków linii granic działek istniejących, w przypadku, gdy linie rozgraniczające terenu drogi nie zachowują ustalonego wyżej kąta w stosunku do granic działek istniejących.
7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 1000 m<sup>2</sup>.

#### § 17

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **8MN**, **11MN** i **18MN**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z istniejącymi: budynkami gospodarczymi, garażowymi, dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.
2. W lokalach użytkowych istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach wymienionych w ust. 1, dopuszcza się usługi typu: handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur, administracji, przychodnie, poradnie. Zakazuje się usług obsługi komunikacji kołowej i usług pogrzebowych wymagających pomieszczeń do przechowywania zwłok.
3. Ustala się warunki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1: użytkowanie istniejącej zabudowy z zakazem budowy obiektów budowlanych, w tym odbudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów budowlanych. Dopuszcza się przebudowę i remont istniejących obiektów budowlanych.
4. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg publicznych, do której przylega działka: od 70° do 90°.

#### § 18

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1RM** i **2RM**: zabudowa zagrodowa to jest: budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, garażowe lub inwentarskie w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, budowle rolnicze wraz z drogami lub dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.
2. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, inwentarskich lub garażowych ścianą zewnętrzną bez otworów w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
  - 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz związanych z produkcją rolną, a także obiektów infrastruktury technicznej wymienionych w §14;
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,2 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,05 na działce budowlanej.
3. Ustala się parametry zabudowy w obrębie terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) maksymalna wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych: 10 m,

- b) gospodarczych, inwentarskich lub garażowych: 8 m;
- 2) geometria dachu budynków:
  - a) mieszkalnych: dachy pochyłe, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
  - b) gospodarczych, inwentarskich lub garażowych: dachy płaskie lub pochyłe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
- 3) kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego, z dopuszczeniem mocniejszych kolorów detali elewacji;
- 4) kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną, materiałem dachówko podobnym lub blachą płaską w kolorze: czerwieni, brązu i szarości lub pokrycie gontem.

## § 19

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolami **1MNL**, **2MNL**, **3MNL** i **4MNL**:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z budynkami gospodarczymi, garażowymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej;
  - 2) zabudowa rekreacji indywidualnej to jest: budynki rekreacji indywidualnej wraz z budynkami gospodarczymi, garażowymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.
2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenów wymienionych w ust. 1: zabudowa usługowa to jest: budynki usługowe wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
3. W budynkach usługowych i lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się usługi typu: handlu, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur, administracji, przychodnie, poradnie, usługi opieki nad dziećmi. Zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych wymagających pomieszczeń do przechowywania zwłok.
4. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 2) na jednej działce budowlanej może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny lub jeden budynek rekreacji indywidualnej;
  - 3) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych lub garażowych o długości nie większej niż 15 m ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
  - 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz obiektów infrastruktury technicznej wymienionych w §14;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,2 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,02 na działce budowlanej.
5. Ustala się parametry zabudowy w obrębie terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) maksymalna wysokość budynków:
    - 1) mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych: 10 m,
    - 2) rekreacji indywidualnej, gospodarczych lub garażowych: 6 m;
  - 2) geometria dachu budynków:
    - a) mieszkalnych jednorodzinnych, rekreacji indywidualnej lub usługowych: dachy pochyłe, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;

- b) gospodarcze lub garażowych: dachy płaskie lub pochyłe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
  - 3) kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego, z dopuszczeniem mocniejszych kolorów detali elewacji;
  - 4) kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną, materiałem dachówko podobnym lub blachą płaską w kolorze: czerwieni, brązu i szarości lub pokrycie gontem.
6. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenów wymienionych w ust. 1:
- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg publicznych, do której przylega działka od 70° do 90°, przy czym dopuszcza się dostosowanie kierunków linii granic działek do kierunków linii granic działek istniejących, w przypadku, gdy linie rozgraniczające terenu drogi nie zachowują ustalonego wyżej kąta w stosunku do granic działek istniejących.
7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 1000 m<sup>2</sup>.

## § 20

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1UMN, 2UMN, 3UMN i 4UMN**:
- 1) zabudowa usługowa to jest: budynki usługowe wraz z budynkami gospodarczymi, garażowymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami, zielenią urzędową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej. W budynku usługowym dopuszcza się wydzielenie mieszkania stanowiącego nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej tego budynku;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z budynkami gospodarczymi, garażowymi, dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.
2. W budynkach usługowych położonych na terenach oznaczonych symbolami 1UMN, 2UMN i 3UMN ustala się usługi typu: handlu, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur, administracji, stacje naprawy lub obsługi pojazdów, w tym myjnie samochodowe na nie więcej niż 3 stanowiska, przychodnie, poradnie. Zakazuje się lokalizacji stacji paliw, usług pogrzebowych wymagających pomieszczeń do przechowywania zwłok, usługi opieki społecznej, usługi opieki nad dziećmi lub innych związanych z pobytem dzieci lub młodzieży.
3. W budynkach usługowych położonych na terenie oznaczonym symbolem 4UMN ustala się usługi typu: handlu, gastronomii, kultury, zakwaterowania turystycznego, rzemiosła, biur, administracji, przychodnie, poradnie, usługi opieki społecznej, usługi opieki nad dziećmi lub inne związane z pobytem dzieci lub młodzieży, z uwzględnieniem szczególnych warunków zagospodarowania terenu zgodnie z §10 ust. 2. Zakazuje się lokalizacji stacji paliw, stacji naprawy lub obsługi pojazdów, myjni samochodowych, usług pogrzebowych wymagających pomieszczeń do przechowywania zwłok.
4. W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się usługi typu: handlu, gastronomii, kultury, rzemiosła, biur, administracji, gabinety lekarskie lub poradnie. Zakazuje się usług obsługi komunikacji samochodowej i usług pogrzebowych wymagających pomieszczeń do przechowywania zwłok.
5. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:
- 1) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem:
    - a) wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
    - b) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym z uwzględnieniem zakazów zabudowy, zgodnie z §10 ust. 1 i 2;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych lub garażowych o długości nie większej niż 15 m ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz sezonowych obiektów kawiarnianych, a także obiektów infrastruktury technicznej wymienionych w §14;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,3 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,05 na działce budowlanej.
6. Ustala się parametry zabudowy w obrębie terenów wymienionych w ust. 1:
- 1) maksymalna wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych jednorodzinnych: 10 m,
    - b) usługowych: 12 m,
    - c) gospodarczych lub garażowych: 6 m;
  - 2) geometria dachu budynków:
    - a) mieszkalnych jednorodzinnych: dachy pochyłe, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
    - b) usługowych: dachy pochyłe, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° oraz dachy płaskie,
    - c) gospodarczych lub garażowych: dachy płaskie lub pochyłe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
  - 3) kolorystyka elewacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych lub garażowych: naturalne kolory materiałów takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego, z dopuszczeniem mocniejszych kolorów detali elewacji;
  - 4) kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną, materiałem dachówko podobnym lub blachą płaską w kolorze: czerwieni, brązu, szarości, czarnym.
7. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z §11 oraz:
- 1) minimalna powierzchnia działki: 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg publicznych, do której przylega działka od 65° do 90°, przy czym dopuszcza się dostosowanie kierunków linii granic działek do kierunków linii granic działek istniejących, w przypadku, gdy linie rozgraniczające terenu drogi nie zachowują ustalonego wyżej kąta w stosunku do granic działek istniejących.
8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 1500 m<sup>2</sup>.

## § 21

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U, 4U i 5U**: zabudowa usługowa, to jest: budynki usługowe wraz z budynkami gospodarczymi, magazynowymi lub garażowymi, drogami i dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.
2. W budynkach usługowych położonych na terenach oznaczonych symbolami 1U, 3U ustala się usługi typu handlu, gastronomi, kultury, rzemiosła, biur, administracji, domy pogrzebowe, stacje naprawy lub obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, stacje paliw. Zakazuje się lokalizacji usług opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali.
3. W budynkach usługowych położonych na terenie oznaczonym symbolem 2U ustala się usługi typu usługi opieki społecznej lub opieki nad dziećmi, sportu, rekreacji, kultury, zakwaterowania turystycznego, gabinety lekarskie, poradnie, biur, administracji, gastronomi, handlu detalicznego, rzemiosła, z uwzględnieniem szczególnych warunków zagospodarowania terenu zgodnie z §10 ust. 2. Zakazuje się stacji paliw, stacji naprawy lub obsługi pojazdów, myjni samochodowych, zakładów pogrzebowych.

4. W budynkach usługowych położonych na terenach oznaczonych symbolami 4U, 5U ustala się usługi typu handlu, gastronomi, kultury, rzemiosła, gabinety lekarskie, poradnie, biur, administracji, stacje naprawy lub obsługi pojazdów, myjnie samochodowe. Zakazuje się lokalizacji usług opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży, szpitali.
5. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem:
    - a) wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
    - b) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym z uwzględnieniem zakazów zabudowy, zgodnie z §10 ust. 2;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych lub garażowych o długości nie większej niż 15 m ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
  - 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy oraz sezonowych obiektów kawiarnianych, a także obiektów infrastruktury technicznej wymienionych w §14;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,3 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,07 na działce budowlanej.
6. Ustala się parametry zabudowy w obrębie terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) maksymalna wysokość budynków: 12 m;
  - 2) geometria dachu budynków: dachy płaskie lub dachy pochyłe, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
  - 3) kolorystyka elewacji budynków:
    - a) naturalne kolory materiałów takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego,
    - b) dla zaakcentowania elementów ważnych dla budynku ze względów kompozycyjnych, dopuszcza się stosowanie innych barw niż wymienione w lit. a), w tym o kontrastowej kolorystyce, na powierzchni elewacji budynku nie przekraczającej 30% jej powierzchni;
  - 4) forma elewacji budynków: dopuszcza się stosowanie elementów szklanych w wykończeniu elewacji, a także okładzin drewnianych, kamiennych, klinkierowych, ceramicznych, z blachy;
  - 5) kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych: pokrycie blachą płaską, dachówką ceramiczną, bitumiczną, materiałem dachówko podobnym w kolorze: czerwieni, brązu, szarości, czarnym.
7. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu: 25,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg publicznych, do której przylega działka od 65° do 90°.
8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 1500 m<sup>2</sup>.

## § 22

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1US**: usługi sportu to jest boisko sportowe wraz z towarzyszącymi urządzeniami sportu lub rekreacji, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.
2. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry zabudowy terenu wymienionego w ust. 1:
  - 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej.
3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenu wymienionego w ust. 1:



- 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg publicznych, do której przylega działka od 70° do 90°.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 2000 m<sup>2</sup>.

### § 23

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **1PU i 2PU**: zabudowa produkcji, składów, magazynów, usług to jest budynki produkcji, składów, magazynów, usług, obsługi komunikacji kołowej, place składowe wraz z budynkami gospodarczymi, garażowymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.
2. W budynkach usługowych położonych na terenach wymienionym w ust. 1 ustala się usługi bez przesądzenia ich profilu, przy czym zakazuje się lokalizacji usług: opieki społecznej, związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży, szpitali.
3. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem:
    - a) wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
    - b) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym z uwzględnieniem zakazów zabudowy, zgodnie z §10 ust. 1;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,7 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,05 na działce budowlanej.
4. Ustala się parametry zabudowy w obrębie terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) maksymalna wysokość budynków:
    - a) 15 m, za wyjątkiem budynków wymienionych w lit. b),
    - b) usługowych: 12 m;
  - 2) geometria dachu budynków: dachy płaskie lub dachy pochyłe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
  - 3) kolorystyka elewacji budynków usługowych:
    - a) naturalne kolory materiałów takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego,
    - b) dla zaakcentowania elementów ważnych dla budynku ze względów kompozycyjnych, dopuszcza się stosowanie innych barw niż wymienione w lit. a), w tym o kontrastowej kolorystyce, na powierzchni elewacji budynku nie przekraczającej 30% jej powierzchni;
  - 4) forma elewacji budynków usługowych: dopuszcza się stosowanie elementów szklanych w wykończeniu elewacji, a także okładzin drewnianych, kamiennych, klinkierowych, ceramicznych, z blachy;
  - 5) kolorystyka elewacji budynków, nie wymienionych w pkt 3: naturalne kolory materiałów takich kamień, drewno, cegła ceramiczna, tynki w kolorach pastelowych;
  - 6) kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych: pokrycie blachą płaską oraz dachówką ceramiczną, bitumiczną, materiałem dachówko podobnym w kolorze: czerwieni, brązu, szarości, czarnym.
5. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg publicznych, do której przylega działka od 65° do 90°.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 2000 m<sup>2</sup>.

## § 24

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1W**: teren infrastruktury technicznej - wodociągów to jest budynki lub budowle wodociągów wraz z dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, zielenią urządzoną oraz pozostałymi urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.
2. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
  - 1) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,4 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,05 na działce budowlanej.
3. Ustala się parametry zabudowy w obrębie terenu wymienionego w ust. 1:
  - 1) maksymalna wysokość budynków: 10 m;
  - 2) geometria dachu budynków: dachy płaskie lub dachy pochyłe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
  - 3) kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego, z dopuszczeniem mocniejszych kolorów detali elewacji;
  - 4) kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych: pokrycie blachą płaską, dachówką ceramiczną, bitumiczną, materiałem dachówko podobnym w kolorze: czerwieni, brązu, szarości, czarnym.
4. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenu wymienionego w ust. 1:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg publicznych, do której przylega działka: 90°.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 500 m<sup>2</sup>.

## § 25

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1T**: teren infrastruktury technicznej – telekomunikacji to jest budowle telekomunikacyjne wraz z dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, zielenią urządzoną oraz pozostałymi urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.
2. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry zabudowy terenu wymienionego w ust. 1:
  - 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki budowlanej.
3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenu wymienionego w ust. 1:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 50 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 7,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg publicznych, do której przylega działka: 90°.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 50 m<sup>2</sup>.

## § 26

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **1PG** i **2PG**: tereny eksploatacji kruszywa naturalnego wraz z dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.

2. Warunki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) wskazuje się zachowanie pasów ochronnych od terenu drogi oraz gruntów rolnych o szerokościach zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) wskazuje się użytkowanie i zagospodarowanie, w tym sposób i warunki eksploatacji złóż kopaliny oraz rekultywacji, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na zasadach określonych w stosownych koncesjach.
3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują ustalenia zgodnie z §6 oraz:
  - 1) ustala się zakaz składowania odpadów komunalnych i niebezpiecznych, z wyłączeniem składowania nadkładu oraz nieprzydatnych frakcji surowca powstających przy eksploatacji kopaliny;
  - 2) wskazuje się obowiązek zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego poprzez właściwie prowadzoną eksploatację kruszywa i zabezpieczenie skarp wyrobiska przed osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z właściwą koncesją.
4. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg publicznych, do której przylega działka od 65° do 90°.

#### § 27

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL i 11ZL**: tereny lasów tj. grunty leśne w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem budynków związanych z gospodarką leśną.

#### § 28

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1RZN, 2RZN i 3RZN**:

- 1) tereny rolne to jest: grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem wszelkich budynków, urządzeń służących produkcji rolniczej i przetwórstwu rolno-spożywczemu, parków wiejskich, rodzinnych ogrodów działkowych lub ogrodów botanicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń służących odwodnieniu terenu;
- 2) tereny zieleni naturalnej.

#### § 29

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 8R**: tereny rolne to jest: grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem wszelkich budynków, parków wiejskich, rodzinnych ogrodów działkowych lub ogrodów botanicznych.
2. W obrębie terenów 2R, 3R, 4R dopuszcza się zalesienia.

#### § 30

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **6R i 7R**: tereny rolne tj. grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym wchodzące w skład gospodarstw rolnych budynki mieszkalne wraz z innymi budynkami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, za wyjątkiem gruntów rolnych takich jak parki wiejskie, rodzinne ogrody działkowe lub ogrody botaniczne, wraz z dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami oraz z urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.
2. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych lub inwentarskich ścianą zewnętrzną w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki;
  - 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, obiektów związanych z produkcją rolną, a także obiektów infrastruktury technicznej wymienionych w §14;

- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,0 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,001 na działce budowlanej.
3. Ustala się parametry zabudowy w obrębie terenów wymienionych w ust. 1:
- 1) maksymalna wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych: 10 m,
    - b) pozostałych nie wymienionych w lit. a): 8 m
  - 2) geometria dachu budynków:
    - a) mieszkalnych: dachy pochyłe dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
    - b) pozostałych niewymienionych w lit. a): dachy płaskie lub dachy pochyłe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
  - 3) kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, tynki w kolorach pastelowych, z wykluczeniem koloru fioletowego, niebieskiego i różowego, z dopuszczeniem mocniejszych kolorów detali elewacji;
  - 4) kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych: pokrycie dachówką ceramiczną, bitumiczną, materiałem dachówko podobnym lub blachą płaską w kolorze: czerwieni, brązu i szarości lub pokrycie gontem.

#### **§ 31**

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS i 6WS** tereny wód powierzchniowych.

### **Rozdział III**

#### **Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

#### **§ 32**

Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne i leśne zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, w tym na podstawie Decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego Nr 60/2018 z dnia 22 maja 2018 r. i Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi GZ.tr.602.204.2018 z dnia 27 września 2018 r. na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele zabudowy i komunikacji.

### **Rozdział IV**

#### **Przepisy końcowe**

#### **§ 33**

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Różan przyjętej uchwałą nr XXIX/131/97 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 30 grudnia 1997 r., zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Różan przyjętej uchwałą Nr XXXIII/152/98 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 17 czerwca 1998 r, zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Różan przyjętej uchwałą Nr III/18/2002 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 30 grudnia 2002 r., miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Dyszobaba gminy Różan przyjętego uchwałą Nr XVII/99/2004 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 31 sierpnia 2004 r.

#### **§ 34**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Różan.

#### **§ 35**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zbigniew Janyszko